



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

**Srovnání ocenění nemovitosti vybranými metodami**  
**Comparison of the Real Estate Valuation with the Use of Selected Methods**

Student:

Marcela Klimková

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2019

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání bakalářské práce

Student: **Marcela Klimková**  
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **6202R055 Veřejná ekonomika a správa**  
Téma: **Srovnání ocenění nemovitosti vybranými metodami**  
**Comparison of the Real Estate Valuation with the Use of Selected Methods**  
Jazyk vypracování: **čeština**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Metody oceňování nemovitostí
  3. Ocenění vybrané nemovitosti
  4. Vyhodnocení a interpretace výsledků
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.  
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-77-9.  
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 10.05.2019



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

### **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením vedoucího práce a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne 29. 4. 2019

*Klimková Marcela*

Marcela Klimková

## Obsah

<b>1. Úvod .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Metody oceňování nemovitostí.....</b>	<b>7</b>
2.1. Základní pojmy při oceňování nemovitých věcí .....	9
2.2. Metody oceňování nemovitých věcí .....	11
2.2.1. Nákladová metoda .....	12
2.2.2. Výnosová metoda.....	16
2.2.3. Porovnávací (komparativní) metoda.....	19
2.3. Osoby oceňující nemovitosti .....	22
2.4. Katastrální úřad .....	24
2.5. Souvislost oceňování nemovitostí s veřejnou správou .....	25
<b>3. Ocenění vybrané nemovitosti .....</b>	<b>27</b>
3.1. Popis obce .....	27
3.2. Popis nemovitosti.....	28
3.3 Administrativní ocenění.....	32
3.3.1. Rodinný dům .....	32
3.3.2. Zastavěná plocha a zahrada .....	37
3.3.3. Ovocné a okrasné dřeviny .....	42
3.3.4. Věcné břemeno .....	43
3.3.5. Celková administrativní cena .....	44
3.4. Tržní ocenění .....	44
3.4.1. Porovnávací metoda.....	44
3.4.2. Výnosová metoda .....	48
<b>4. Vyhodnocení a interpretace výsledků.....</b>	<b>52</b>
4.1. Vyhodnocení administrativního ocenění .....	52
4.2. Vyhodnocení tržního ocenění .....	54

4.2.1. Tržní ocenění porovnávací metodou .....	54
4.2.2. Tržní ocenění výnosovou metodou.....	55
4.3. Srovnání konečných cen použitých metod.....	56
4.4. Daň z nabytí nemovitých věcí .....	57
<b>5. Závěr .....</b>	<b>62</b>
<b>Seznam použité literatury.....</b>	<b>64</b>
<b>Seznam zkratek .....</b>	<b>67</b>
<b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce</b>	
<b>Seznam příloh</b>	
<b>Přílohy</b>	

# 1. Úvod

Tématem této bakalářské práce je otázka oceňování nemovitostí, jenž je nedílnou součástí fungování každé tržní ekonomiky. Problematika oceňování nemovitostí je rozsáhlá a odborná činnost, k níž jsou zapotřebí nejen odborné znalosti, vzdělání, ale i určité zkušenosti. Základním předpisem stanovujícím právní rámec oceňování nemovitostí je Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dále Vyhláška č. 457/2017 Sb. s účinností od 1. 1. 2018, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.). Dalším nezbytným předpisem je Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a Stavební zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Bakalářská práce obsahuje soubor základních informací, pojmů a aplikaci využití procesu oceňování nemovitosti v praxi. Je rozdělena do pěti kapitol, z nichž první je úvod a poslední závěr.

Na počátku je potřeba objasnit, z jakého důvodu vlastně oceňování majetku využíváme. Jedná se v podstatě o zjištění hodnoty nemovité či movité věci, např. z důvodu jejího prodeje, pro úvěrové řízení, účetnictví, dědické řízení či pojištění nemovitostí. Bez toho, aniž bychom znali hodnotu majetku, bychom nemohli uskutečňovat směnu, která plní neodmyslitelnou roli každé ekonomiky. Důvodů může být více, my se však v této práci zaměříme na ocenění nemovité věci z důvodu prodeje. Výsledek ocenění je přínosem nejen pro prodávajícího, který se snaží prodat nemovitost za co nejvyšší cenu, ale také pro kupujícího, který tento dokument následně využije například z důvodu financování nemovitosti hypotékou či úvěrem. Banka je tak jistěna pro případ nesplácení dlužné částky, z čehož vyplývá, že pro uskutečnění tohoto úkonu, je nutné oslovit odborníka, který ocenění provede dle příslušných předpisů. Bližší specifika a požadavky, jenž musí splňovat odborný znalec, si popíšeme v následující kapitole. Zároveň si objasníme jednotlivé pojmy a metody oceňování nemovitostí. Seznámíme se také s funkcí katastrálních úřadů. Druhá kapitola bude tedy věnována teoretické části. Přiblížíme si také souvislosti oceňování nemovitostí s veřejnou správou. Před samotným zpracováním ocenění je tedy

zapotřebí ujasnit si veškerá specifika a sdělit informace nutné k samotnému provedení odborného posudku.

Ve třetí kapitole, praktické části této bakalářské práce, se zaměříme na ocenění vybrané nemovitosti. Zpracujeme znalecký posudek pomocí aplikace tří různých metod. K vybrané nemovitosti doplníme potřebné údaje, jež musíme znát pro správné ocenění nemovitosti a konkretizujeme si požadované dokumenty a podklady, bez kterých se při oceňování neobejdeme.

Čtvrtá kapitola obsahuje interpretaci výsledků ocenění posuzované nemovitosti a zhodnocení výhodnosti výběru určité metody pro účely doložení přiznání k dani z nabytí nemovité věci finančnímu úřadu. Pomocí výpočtu konkrétní daně z nabytí dle jednotlivých výsledků zjistíme, která z metod je finančně nejvýhodnější pro stanovení základu daně. Závěrem bude doporučení autora, kterou z metod využít.

Jak již bylo popsáno v předešlých odstavcích, cílem této bakalářské práce je konkretizace výpočtu, návod, pokyny a způsoby, jakými je možné vyčíslit hodnotu nemovitosti. Pro naše potřeby byl vybrán soubor nemovitých věcí skládající se z rodinného domu a přilehlé zahrady v obci Lhotka u Ostravy. Vzhledem k tomu, že je nemovitost umístěna v lukrativní a žádané lokalitě, byla stanovena **hypotéza**, že „*administrativní cena bude nižší než cena tržní*“. Hypotéza je opřena také o fakt, že výpočet hodnoty nemovité věci metodou administrativní je určen na základě neaktuálních, netržních cen. Legislativa je z tohoto pohledu nepružná, a tudíž pracuje s neaktuálními hodnotami ve srovnání s aktuálním trhem s nemovitostmi.



## 2. Metody oceňování nemovitostí

Oceňováním nemovitostí nazýváme soubor činností, na základě kterých přiřadíme určitému předmětu či souboru předmětů konkrétní peněžní ekvivalent, udávaný v peněžních jednotkách. K tomu, abychom mohli ocenění provést, potřebujeme konkrétní podklady (Slavata, 2004).

Podkladem k ocenění nemovitosti jsou zejména (Albert Bradáč, r. 2016, s. 71):

- a) *výpis z katastru nemovitostí*
- b) *kopie příslušné části katastrální mapy*
- c) *výpisy z pozemkové knihy*
- d) *cenová mapa pozemků*
- e) *výkresová dokumentace*
- f) *stavebně právní dokumentace*
- g) *nájemní smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o správě, smlouvy o službách*
- h) *příznání k dani z nemovitých věcí aj.*

V České republice rozlišujeme dva základní přístupy oceňování nemovitostí, a to administrativní a tržní oceňování.

### **Administrativní oceňování (cena<sup>1</sup> zjištěná)**

Cena zjištěná neboli administrativní, úřední vychází z cenového předpisu, dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací. Zákon stanoví v § 2, odst. 3: „*Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná*“ (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Osoba provádějící administrativní oceňování je povinna závazně se řídit těmito předpisy a pravidly. Výsledná cena by tedy měla být jednoznačná a díky tomu zároveň

---

<sup>1</sup> **Cena:** Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu, může i nemusí mít souvislost s hodnotou věci a nemusí být zveřejněna. V České republice se řídíme v oblasti cen zákonem 526/1990 Sb., o cenách, kde je uvedeno v § 1, odstavce 2, že cenou je peněžitá částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji, kde se odkazuje na Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). (Slavata, 2004)

daňově spravedlivá. Z tohoto důvodu je tato metoda oceňování využívána především pro daňové účely. Výhodou je, že se jedná se o poměrně rychlý způsob ocenění nemovitosti. Naopak nevýhodou bývá výrazný rozdíl mezi administrativní a tržní hodnotou<sup>2</sup>, jak ukazuje praxe. Příčinou je neaktuálnost vyhlášky z důvodu neustále měnících se cen nemovitostí a s tím související časový nesoulad (Slavata, 2004).

### **Tržní oceňování**

Za tržní hodnotu považujeme odhadnutou (fiktivní) částku, kterou je kupující ochoten za poptávanou věc nebo službu zaplatit a prodávající prodat k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního stavu. Prodejní cenu může ovlivnit několik faktorů a může se tím pádem lišit od ceny obvyklé. Pro kupujícího může mít např. určitou přidanou hodnotu, kterou je ochoten si připlatit. Nebo naopak např. stav tísně ze strany prodávajícího, osobní a rodinné poměry mohou způsobit snížení tržní hodnoty (Bradáč, 2016).

V České republice se tržní hodnotou označuje cena obvyklá. Jedná se o takovou cenu, za kterou je možné si danou věc nebo službu zakoupit v daném místě a čase, porovnáním s podobným zbožím či službou. Jedná se tedy o cenu, která byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného zboží či poskytnuté služby (Bradáč, 2016).

Tržní oceňování nemovitostí je využíváno především z důvodu hypotečních úvěrů, soudních řízení např. vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů a v neposlední řadě z důvodu prodeje nemovitosti, ať už dobrovolného nebo nedobrovolného, např. dražby (Slavata, 2004).

---

<sup>2</sup> **Hodnota:** Hodnotu věci vyjadřujeme dle NOZ v penězích. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Hodnota představuje ekonomickou kategorii, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, kde na jedné straně vystupuje kupující a na druhé straně prodávající. Jedná se o odhad nebo názor. Hodnota vlastně vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží a služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí (Bradáč, 2016).

## 2.1. Základní pojmy při oceňování nemovitých věcí

V této podkapitole si ujasníme základní pojmy týkající se oceňování nemovitostí jako je nemovitá věc, stavba, pozemek a parcela. Další potřebné termíny nalezneme ve vysvětlivkách pod čarou.

### Nemovitá věc

Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“) s účinností od 1. ledna 2014 je používán pojem „nemovitá věc“. Dříve označovaná jako „nemovitost“ dle § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.), v němž se v předešlém znění dělily na věci movité a nemovité, přičemž nemovitostmi byly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a byly samostatnými věcmi (Bradáč, 2016).

Dle NOZ byla přijata zásada, že stavba je součástí pozemku. Výjimku tvoří případy, kdy měla stavba a pozemek odlišného vlastníka, a to k datu účinnosti NOZ. Stavba, která není dle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku tatáž osoba (Bradáč, 2016).

Dle § 498 NOZ *„Nemovité a movité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* (ÚZ NOZ č. 89/2012 Sb.)

V paragrafu 506 je dále upřesněno, že: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno na zdech.“* (ÚZ NOZ č. 89/2012 Sb.)

### Stavba

Stavba je výsledkem stavební činnosti, kterou dále konkretizujeme dle druhu, účelu a využití, kdy bereme v úvahu především využití v terénu. Prioritou je jednotlivý stavební objekt, nikoli soubor těchto objektů, přestože by tvořily určitý funkční celek.

Podle funkčního, účelového využití objektů pak v takovém případě jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní. Hlavní stavbou rozumíme například rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž. Stavbou vedlejší pak chápeme např. studnu nebo kůlnu (Bradáč, 2016).

Stavby jsou dále dle zákona o oceňování majetku, ve znění zákona č. 151/1997 Sb., *děleny dle Bradáče (2016) pro účely oceňování na:*

- a) stavby pozemní, dle uvedeného zákona tímto rozumíme: Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, jednotky a dále venkovní úpravy,*
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
- c) vodní nádrže a rybníky,*
- d) jiné stavby.*

Vlastníkovi pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti nového zákona, náleží ke stavbě předkupní právo a vlastníkovi stavby náleží překupní právo k pozemku (Bradáč, 2016).

Součástí pozemku nejsou inženýrské sítě, a to zejména vodovody, kanalizace a energetické či jiné vedení (Bradáč, 2016).

## **Pozemek**

Pozemky dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. členíme pro účely oceňování na: stavební (tj. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy<sup>3</sup> a nádvoří, pozemky skutečně zastavěné stavbami), dále na zemědělské pozemky (to jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní

---

<sup>3</sup> **Zastavěná plocha:** Zastavěnou plochou rozumíme plochu ohraničenou ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají (Bradáč, 2016).

porosty), lesní pozemky, vodní nádrže a vodní toky a jiné, mezi které se řadí např. neplodná půda, roklina, meze, močál, bažina (Bradáč, 2016).

*Pozemkem se dle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. (dále jen ZOKN) rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemku, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku (Bradáč, 2016, s. 7).*

### **Parcela**

Parcelou nazýváme pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (Bradáč, 2016).

Stavební parcelou označíme pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří (Bradáč, 2016).

Pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou (Bradáč, 2016).

Výměrou parcely vyjadřujeme tzv. plošný obsah průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhleno na celé metry čtvereční (Bradáč, 2016).

## **2.2. Metody oceňování nemovitých věcí**

Základními metodami používanými v oceňování nemovitého majetku jsou metoda porovnávací, nákladová a výnosová. Bližší specifikaci těchto metod si popíšeme v následujících odstavcích.

Shapiro (2013) uvádí, že k oceňování je možné přistupovat použitím více než jedné metody. Po vzájemné kontrole je jasné, že přesnost jakékoli metody závisí především na tom, do jaké míry je kladen důraz na srovnání jednotlivých nemovitostí, který může být ovlivněn znalcem detailní znalostí trhu. Peněžní přístup poskytující indikaci ceny za použití ekonomického principu říká, že kupující nezaplatí za aktivum více, než je jeho cena nemovitosti stejné kvality, ať už koupí či zhotovením. Výnosový přístup na trhu je takový, který indikuje hodnotu použitím převodu budoucího výdělku

do současné ceny kapitálu. Tržní přístup vyhodnocuje cenu porovnáváním objektů s identickými nebo podobnými aktivy, u kterých je cena dostupná.

### 2.2.1. Nákladová metoda

V některých z pramenů lze tuto metodu nazvat jako „Metodu věcné hodnoty<sup>4</sup>“. Jedná se o metodu, kterou většina odhadců využívala jako první metodu oceňování, jelikož se touto metodou provádělo donedávna oceňování podle cenového předpisu a používá se při stanovování pojistné hodnoty nebo náhrady škody při pojistné události a v neposlední řadě oceňování na tržních principech (Slavata, 2004).

Při uplatňování této metody vycházíme z předpokladu, že kupující není ochoten zaplatit vyšší cenu, než činila výše nákladů na její postavení, výrobu nebo sestavení. U novostaveb je cena také odvozena ze stavebních nákladů. Ale pokud budeme oceňovat starší stavbu, je zapotřebí vzít v úvahu její opotřebení, které roste s časem (Slavata, 2004).

Nejčastěji nákladovou metodu využijeme dle Bradáče (2016) v případě oceňování:

- a) nevýrobních staveb (např. muzea, školy, kostely, hřbitovy atd.)
- b) rozestavěných staveb
- c) neobydlených staveb
- d) inženýrských staveb

Problémem nákladového ocenění je ovšem to, že není odvozena z tržní nabídky nebo poptávky. Jedná se o nejpracnější z používaných metod a při její aplikaci se předpokládá znalost jednotlivých konstrukcí staveb a jejich detailní provedení a v neposlední řadě znalosti z oblasti stavebnictví (Slavata, 2004).

---

<sup>4</sup> **Věcná hodnota:** Věcná hodnota neboli substanční hodnota dle právního názvosloví „časová cena“ věci je cenou tzv. reprodukční, což znamená, že je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují její používání. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je dle § 25 označována jako reprodukční pořizovací cena, to je taková cena, za kterou byl majetek pořízen v době jeho zavedení do účetnictví firmy (Slavata, 2004).

V následujících odstavcích si popíšeme nejpoužívanější způsoby používané pro výpočet nákladovou metodou:

### **Zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem**

Jedná se o nejsložitější způsob zjištění nákladové hodnoty. U této metody používáme kalkulační vzorec, který je dán součtem kalkulačních položek:

$$\text{Cena objektu} = \text{materiál} + \text{mzdy} + \text{stroje} + \text{ostatní přímé náklady} + \text{režie výrobní} + \text{režie správní (nepřímé náklady)} + \text{zisk} \quad (2.1.)$$

K takto vypočítané ceně je připočteno DPH v příslušné výši (Slavata, 2004).

### **Zjištění hodnoty položkovým způsobem**

Nákladová cena se u tohoto způsobu zjišťuje pomocí položek stavebních prací a jednotlivých druhů stavebních prací, které jsou stanoveny buď individuální kalkulací anebo pomocí směrných orientačních cen. Podmínkou je, že musíme přesně znát popis stavebních prací, včetně použitého materiálu a stavební hmoty, takže se vesměs jedná o stavby nové. Můžeme se s tímto způsobem setkat také při opravách starších staveb, ten je tvořen pomocí rozpočtu, ale jedná se o velmi zdlouhavý a tudíž neefektivní způsob (Slavata, 2004).

### **Zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek**

Metoda je využívána v případě, že nemáme k dispozici prováděcí dokumentace, ale známe druhy materiálů a stavební konstrukce. Konečnou hodnotu zjistíme za pomoci slučování několika položek do ucelené konstrukce (např. základy – sčítají se bednění, výztuž, naplnění, odbednění atd.). Jedná se o nepřesnou metodu (Slavata, 2004).

### **Zjištění hodnoty pomocí THU**

Použití této metody je nejjednodušší a nejrychlejší způsob zjištění nákladové hodnoty. Je počítána pomocí upravené základní jednotkové ceny, kterou vynásobíme celkovou výměrou stavby. Jednotlivé ceny se liší dle typu stavby (Slavata, 2004).

Nejprve je zapotřebí zjistit obestavěný prostor<sup>5</sup> celé stavby nebo zastavěné plochy, případně délky, hloubky a výšky. Z katalogu THU (technicko–hospodářský ukazatel) zjistíme základní tabulkovou cenu pro daný typ stavby a následně vypočítáme základní upravenou cenu, a to takto:

**Vzorec:**

$$ZCU = ZC \cdot Kv \cdot Kpod \cdot Kz \cdot Km \cdot Kd \quad (2.2)$$

<b>ZCU</b>	základní upravená cena
<b>ZC</b>	základní tabulková cena
<b>Kv</b>	koeficient vybavení stavby
<b>Kpod</b>	koeficient výšky podlaží
<b>Kz</b>	koeficient zastavěné plochy stavby
<b>Km</b>	koeficient místa stavby
<b>Kd</b>	koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceňována

Dále zjistíme a vypočítáme obestavěný prostor stavby dle vzorce:

**Vzorec:**

$$OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za} \quad (2.3)$$

<b>OP</b>	obestavěný prostor stavby
<b>OP<sub>ss</sub></b>	obestavěný prostor spodní stavby
<b>OP<sub>vs</sub></b>	obestavěný prostor vrchní stavby
<b>OP<sub>za</sub></b>	obestavěný prostor zastřešení

---

<sup>5</sup> **Obestavěný prostor:** Obestavěným prostorem označujeme prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení. Udáváme v m<sup>3</sup> (Bradáč, 2016).



Následně vypočítáme reprodukční cenu stavby. Reprodukční cenou myslíme cenu, za kterou je možno stavbu pořídit v době ocenění. Vypočítáme ji pomocí vzorce:

**Vzorec:**

$$RC = ZCU \cdot OP \quad (2.4)$$

**RC**            reprodukční cena stavby

**ZCU**           základní cena upravená

**OP**            obestavěný prostor

Konečnou cenu – věcnou hodnotu stavby zjistíme pomocí ceny reprodukční snižené o hodnotu opotřebení (Slavata, 2004).

**Vzorec:**

$$VEH = RC - OP \quad (2.5)$$

**VEH**           věcná hodnota stavby

**RC**            reprodukční cena

**OP**            opotřebení

### **Opotřebení**

Výši opotřebení lze spočítat jako rozdíl mezi hodnotou stavby oceňované v současném stavu, podmínkách a hodnotou stavby obdobné za předpokladu, že by byla nová. Jedná se vlastně o náklady, které bychom museli vynaložit k tomu, aby byla oceňovaná nemovitost v bezvadném stavu a odpovídala v podstatě novostavbě (Slavata, 2004).

### 2.2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda patří mezi časově méně náročné a slouží jednak jako zjištění, jakou částku bychom museli investovat při určitém úroku, abychom dosáhli stejných výnosů jako by nám přineslo předpokládané nájemné z dané nemovitosti. Dále nám tato metoda může sloužit jako porovnání. Mnoho českých i zahraničních zadavatelů oceňování vyžaduje doložení tržní hodnoty dvěma způsoby vzájemně nezávislými metodami výpočtu, výnosová metoda nám pak přinese úsporu času při jejím zpracování oproti jiným metodám. Obecně platí, že výnosová metoda indikuje hodnotu nižší než porovnávací metoda, kterou si popíšeme v dalším odstavci (Slavata, 2004).

Albert Bradáč definuje výnosovou hodnotu<sup>6</sup> následovně: „*Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu*“. (Albert Bradáč, r. 2016, s. 289).

Lidé si pořizují nemovitý majetek z různých důvodů, nejčastěji pro potřebu bydlení nebo pro podnikatelskou či komerční činnost, dále pro očekávaný výnos, ale také pro účely uložení kapitálu s předpokladem zvýšení jeho hodnoty v čase. V neposlední řadě může být impulsem také poptávka státu, respektive státní správy a samosprávy. Jedná se totiž o možné zájemce poptávající pronájmy nemovitostí pro účely zřízení veřejné služby, např. nemocnic, škol, věznic, kasáren a podobně. Investici do koupi nemovitosti zařazujeme do nejméně rizikové (Slavata, 2004).

Petr Ort ve své knize uvádí, že: „*Nejlepší a nejvyšší využití můžeme tedy definovat jako takové využití majetku, které je v souladu se zákonem, je technicky proveditelné, investičně (finančně) možné, u komerčně využívaného majetku takové, které zajišťuje nejvyšší trvalý výnos a jehož výsledkem je dosažení maximální hodnoty majetku*“. (Petr Ort, r. 2013, s. 62).

Stejně jako u předešlé metody existuje několik způsobů výpočtu hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem. V následujících odstavcích si popíšeme ty nejpoužívanější:

---

<sup>6</sup> **Výnosová hodnota:** Výnosová hodnota neboli „kapitalizovaná míra zisku“ je součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitostí. Pro vysvětlení se jedná o jistinu, kterou bychom museli uložit při stanovené úrokové sazbě, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti (Slavata, 2004).

## Věčná renta

**Vzorec:**

$$VH1 = \frac{\check{C}RV}{R} \quad (2.6)$$

**VH1**            výnosová hodnota

**ČRV**           čistý roční výnos v Kč/rok

**R**              míra kapitalizace v % p.a.

Tato metoda je používána v případě, že má majitel v úmyslu realizovat jeho výnos po nekonečně dlouhou dobu a výnosy jsou konstantní.

Nejprve je zapotřebí zjistit čistý roční výnos z nemovitosti. Ten zjistíme z údajů nájemních smluv. Do nájmu zahrneme zároveň výnos z pronájmu vybavení.

Druhým krokem je identifikace nákladů na nemovitost. Zde patří především částka daně z nemovitostí, pojištění stavby, provoz a údržba nemovitosti, náklady na správu nemovitosti, odpisy a možné nájemné za pozemek.

Míru kapitalizace bude potřebné zjistit ve třetím kroku této metody. Míru kapitalizace lze specifikovat jako očekávaný výnos z investice a je závislá na riziku. Čím vyšší je riziko, tím vyšší je také míra kapitalizace.

Míru kapitalizace ověříme buď přímo u bankovních institucí nebo porovnáním nebo je možné využít údaje z vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací.

Po rozhodnutí, která míra kapitalizace bude nakonec využita, spočítáme výnosovou hodnotu VH1 (Slavata, 2004).

## Dočasná renta

**Vzorec:**

$$VH2a = \check{C}RV \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{(1+R)^n}\right) / R\right) \quad (2.7)$$

$$VH2b = \check{C}RV \cdot \left( 1 - \frac{\left( \frac{1}{(1+R)^n} \right)}{R} \right) + PC_n / (1 + R)^n \quad (2.8)$$

<b>VH2a/b</b>	výnosová hodnota
<b>ČRV</b>	čistý roční výnos v Kč/rok
<b>R</b>	míra kapitalizace v % p.a.
<b>n</b>	počet let
<b>PC</b>	prodejní cena

Rozdílem při výpočtu touto metodou je, že se majitel rozhodne nemovitost pronajmout na dobu určitou. Po skončení nájmu může majitel nemovitost prodat. Metodu lze použít také u pronájmu movitých věcí, tudíž může dojít po ukončení doby nájmu k jejich opotřebení, takže zániku věci (Slavata, 2004).

### Diskontované peněžní toky

**Vzorec:**

$$VH3 = SUM (t = 1 \dots n) \frac{\check{C}T_t}{(1+R)^t} + \frac{PC}{(1+R)^n} \quad (2.9)$$

<b>VH3</b>	výnosová hodnota
<b>SUM</b>	suma, součet hodnot
<b>ČT</b>	čistý peněžní tok
<b>PC</b>	prodejní cena
<b>R</b>	míra kapitalizace
<b>n</b>	počet let

Jedná se o modifikaci výpočtu dle předchozích metod. Rozdílem je, že místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet používají příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po dobu určitou. Po skončení nájmu může dojít k prodeji věci. Minimální

doporučená délka nájmu je po dobu 8 až 12 let, přičemž se očekává v jednotlivých rocích různý čistý peněžní tok (Slavata, 2004).

Za příjmy v tomto případě považujeme platby související s vlastnictvím nemovitosti. Na rozdíl od výnosů, které podléhají zdanění. Výdaje můžeme konkretizovat jako platby vynaložené na provoz nemovitosti. Naopak náklady představují tu část, která je nutná k vynaložení pro účely dosažení výnosu. Jedná se především o daň z nemovitosti, pojištění, náklady na provoz, údržbu, opravy nebo správu nemovitosti, odpisy, náklady na splácení nemovitosti zatížené hypotékou atd. (Slavata, 2004).

### **2.2.3. Porovnávací (komparativní) metoda**

Tato metoda patří mezi základní metody používané nejen pro oceňování nemovitostí, ale pro svůj univerzální charakter také v oblasti oceňování věcí movitých. Způsob ocenění spočívá v porovnání ceny a vlastností předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem. Zřetel je dán především na druh a účel předmětu, jeho technické parametry, kvalitu provedení, technický stav nebo u nemovitostí především na velikosti, umístění a okolí, které může mít vliv na její cenu. Z tohoto důvodu je potřeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň podobných polohách. Nemovitost je statkem výrazně heterogenním, neexistují dvě naprosto stejné, proto je nutné jeho objektivní odvození hodnoty porovnáním minimálně dvou nemovitostí (Slavata, 2004).

Při vytváření databáze porovnatelných nemovitostí však může nastat problém s její úplností a pravdivostí. Pokud nemáme k dispozici konkrétní kupní smlouvu, nemůžeme zaručit pravdivost finální prodejní ceny. Dále narážíme na nemožnost ověření skutečného zaměření či technického stavu budovy, které je nutné znát pro správný výpočet. Pro naše potřeby si tedy vybereme nemovitosti, které se budou svými parametry nejvíce blížit té, jenž chceme oceňovat. Nebudeme vybírat jen ty „horší“ nebo jen ty „lepší“. Vyhledané nemovitosti si uspořádáme to tabulky, tzv. aproximační matice – postup si popíšeme konkrétně včetně aplikace v praktické části této bakalářské práce (Slavata, 2004).

Nejpoužívanějšími metodami označujeme následující, které si zároveň popíšeme blíže:

## Metoda porovnání odbornou rozvahou

Jedná se o nejjednodušší, ale velice nepřesný způsob. V podstatě se jedná o výpočet aritmetického průměru realizovaných prodejních cen. Tento způsob je vhodný pro ocenění homogenních nemovitostí, např. bytových jednotek<sup>7</sup> v panelovém domě. Časový interval realizovaných prodejů by měl být co nejkratší, v opačném případě bychom mohli dospět k nepřesnému výsledku (Slavata, 2004).

**Vzorec:**

$$PH1 = \frac{1}{n} \cdot \sum PC_i \quad (2.10)$$

<b>PH1</b>	porovnávací hodnota
<b>SUM</b>	suma, součet hodnot
<b>PC</b>	prodejní cena
<b>n</b>	počet let

## Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti

Výše uvedená metoda je standardně používána odhadci, kteří mají k dispozici databázi realizovaných prodejů. Ocenění probíhá nejdříve zjištěním tzv. časové ceny, tu vypočítáme nákladovou metodou. Dále se provede výpočet koeficientu prodejnosti, kdy průměr cen vydělíme průměrem cen časových. Zjištěný koeficient prodejnosti použijeme pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti, kterou chceme oceňovat. Následně časovou cenu tímto koeficientem vynásobíme. Jedná se v podstatě o kombinaci nákladové a porovnávací metody (Slavata, 2004).

---

<sup>7</sup> **Bytová jednotka:** Nemovitou věcí jsou podle NOZ také jednotky – byty. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovitých věcí vzájemně spojené a neoddělitelné. De facto je bytem místnost či soubor místností určených k bydlení, včetně jeho součástí a příslušenství (Bradáč, 2016).

## Metoda přímého porovnání

**Vzorec:**

$$PH2a = \frac{[(CA \pm \sum PSA_i) \cdot V_1 + (CB \pm \sum PSB_i) \cdot V_2 + \dots + (CX \pm \sum PSX_i) \cdot V_Z]}{V_1 + V_2 + \dots V_Z} \quad (2.11)$$

<b>PH2a</b>	porovnávací hodnota
<b>CA, CB, CX</b>	cena nemovitosti A, B, ..., X
<b>PSA<sub>i</sub>, PSB<sub>i</sub>, PSX<sub>i</sub></b>	srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, ..., X
<b>V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>Z</sub></b>	váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí

Principem této metody je porovnání již realizovaných prodejů obdobných nemovitostí a přepočet jejich hodnot dle konkrétního kvalitativního a kvantitativního vztahu k oceňované nemovitosti. Konkrétně můžeme zohlednit vlastnosti nemovitosti dvěma způsoby, a to přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek a srážek nebo pomocí koeficientů a na základě jejich multiplikačního efektu (Slavata, 2004).

Při výpočtu formou přírážek a srážek bereme v úvahu, jaký vzorek nemovitostí máme k dispozici. Pokud má vzorek pozitivní odlišnosti, tzn. je lepší než oceňovaná nemovitost, pak použijeme zohlednění ceny srážkou. U horších odlišností použijeme zohlednění ceny přírážkou. Tímto dosáhneme objektivního přepočtu a zohledníme veškeré odlišnosti (Slavata, 2004).

U druhého způsobu ocenění soubor srovnávacích nemovitostí porovnáváme přímo s oceňovanou nemovitostí pomocí koeficientů. Koeficient odlišnosti vyjadřuje jednotlivé položky, v nichž se srovnávací nemovitost odlišuje od oceňované. Index odlišnosti dále vypočítáme jako jejich součin. Každému hodnotícímu znaku (poloha, výměra, vybavení atd.) bude přiřazen koeficient s konkrétní číselnou hodnotou. Koeficient vyšší než 1 znamená vyšší kvalitu, naopak koeficient nižší představuje nižší kvalitu. Aritmetickým průměrem upravených cen pak získáme porovnávací hodnotu objektu. Albert Bradáč doporučuje v případech, kdy nejsou ceny srovnávacích nemovitostí skutečnými cenami prodejními, použít korekční koeficient 0,85.

Ze souboru lze zároveň zpracovat průměrnou cenu, maximální cenu a minimální cenu (Slavata, 2004).

### **Metoda nepřímého porovnání**

Metoda je modifikací metody přímého porovnání s tím rozdílem, že se tržní ceny přepočítávají na jednotku výměry. Výpočet můžeme provést obdobně, jak popisujeme v metodě přímého porovnání pomocí přičítání přírážek nebo odečítání srážek a pomocí koeficientů na základě multiplikačního efektu. Avšak na rozdíl od porovnávací metody přímé se koeficienty odlišnosti rovnají hodnotě 1 u průměrné nemovitosti (Slavata, 2004).

### **Problematika hodnověrné databáze cen srovnávacích nemovitostí**

Tak jako u předešlých metod, i zde potřebujeme mít k dispozici databázi o dostatečném počtu nemovitostí, ze které lze čerpat informace typu technické parametry a cenu zrealizovaného obchodu.

Zdrojů, z nichž lze čerpat informace o prodejní ceně nemovitostí, je v dnešní době několik. Jsou to například kupní smlouvy, které můžeme nalézt a jsou bezplatně k nahlédnutí na katastrálních úřadech, dále z databází realitních kanceláří, znalců nebo údajů z finančních úřadů, které však nejsou běžně dostupné. Jako nejdostupnější jsou pak informace z inzerátů, tyto ceny jsou však pouze orientační (Slavata, 2004).

## **2.3. Osoby oceňující nemovitosti**

Osobami provádějící ocenění nemovitostí mohou být znalec nebo odhadce. Zásadní rozdíl mezi těmito oprávněnými osobami spočívá v tom, že znalec provádí oceňování nemovitosti na základě pověření, a to administrativní metodou. Kdežto odhadce vykonává tuto činnost na základě svého živnostenského oprávnění, a to metodou tržní. Blíže si oprávněné osoby popíšeme v dalších odstavcích.

Jak uvádí Shapiro (2013): Odhadce se musí pokusit při rozhodování o výši ceny posoudit, jakou cenu všeobecně prodávající žádají a dostávají a zároveň zohlednit rozhodnutí, které kupující učiní. Následně musí znalec porovnat, co je nebo nedávno



bylo dostupné na trhu a učinit porovnání. V tomto ohledu se znalec nechová příliš odlišně od jakékoli osoby provádějící ocenění; například člověk oceňující auto by porovnal počet a typ aut dostupných na trhu a také ceny, za které se momentálně prodávají, čímž dospěje k ceně, která by podle jeho názoru přilákala kupujícího. Klíč k přesnému oceňování je znalost cen, které byly zaplacený za podobné statky, jenž mohou být porovnávány. Dostupnost a povaha těchto srovnatelných ukazatelů poskytuje základ všem metodám oceňování. Dostupnost a vlastnosti oceňované věci mohou rozhodnout volbu samotné metody.

## **Znalec**

Znaleckou činnost je oprávněna provádět osoba splňující podmínky dle § 4 Zákona č. 36/1967 Sb., Zákon o znalcích a tlumočnících.

Podmínky pro znalce vyjmenované v tomto zákoně:

- a) *je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,*
- b) *je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,*
- c) *je bezúhonný,*
- d) *nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců pro porušení povinností podle tohoto zákona,*
- e) *má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,*
- f) *má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou činnost může řádně vykonávat,*
- g) *se jmenováním souhlasí.*

Znalec je jmenován ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Následně je zapsán do seznamu znalců vedeného krajskými soudy dle místa trvalého

bydliště. Seznam znalců je veřejně přístupný. Činnost znalce je vykonávána ve veřejném zájmu (Zákon č. 36/1967 Sb. Zákon o znalcích a tlumočnících, 2009).

## **Odhadce**

Odhadce je osobou způsobilou provádět oceňování majetku na základě povolení živnosti vázané dle Zákona č. 455/1991 Sb., Zákon o živnostenském podnikání (Živnostenský zákon).

Dle tohoto zákona může znalec zpracovat ocenění věcí movitých, nemovitých, nehmotného či finančního majetku nebo obchodního závodu. Dle této kategorie pak musí splňovat požadavky na vzdělání, včetně odborné praxe v tomto zákoně vyjmenované. Jedná se o odbornou, expertní či odhadní činnost provedenou na základě žádosti fyzické či právnické osoby pro různé účely (Zákon č. 36/1967 Sb. Zákon o znalcích a tlumočnících, 2009).

## **2.4. Katastrální úřad**

Potřebné informace týkající se jednotlivých nemovitostí je možné nalézt v evidenci katastru nemovitostí.

Historie této instituce sahá až do 14. století a dodnes nám slouží k ochraně práv k nemovitostem, zároveň pro daňové a poplatkové účely a v neposlední řadě také k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území a k oceňování nemovitostí. Informace z této evidence můžeme čerpat také pro účely vědecké, hospodářské, statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Jedná se o veřejný informační systém, evidovaný převážně počítačovými prostředky, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech. Konkrétně jde o soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv ke konkrétní nemovitosti (Slavata, 2004).

V současné době se v této oblasti řídíme Zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí neboli Katastrálním zákonem.

Evidence katastru je veřejně přístupná, kdokoli si může také pořizovat za úplaty opisy, výpisy nebo náčrty a tím získat potřebné údaje. Abychom nechali provést na katastru určitý zápis, změnit nebo doplnit údaj, je zapotřebí listinná forma s dodáním veškerých požadovaných dokumentů. Může se jednat například o vklad

(vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence určitých práv jako je například vlastnické právo, právo stavby, zástavní právo, věcné břemeno<sup>8</sup>, předkupní právo apod.), záznam (např. správa nemovitosti, příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu apod.), poznámka (na základě soudního rozhodnutí, správce daně, pozemkového úřadu nebo toho, v čí prospěch je poznámka zapsána). (Bradáč, 2016).

Jak uvádí Slavata (2004), při jakémkoli zápise, změně či doplnění je příslušný katastrální úřad povinen dodržovat určité zásady, mezi které patří:

- a) zásada priority - katastrální úřad je povinen dodržovat časový sled zápisů,
- b) zásada dispoziční - podmiňuje zápis věcných práv na základě návrhu na vklad,
- c) zásada konstitutivní neboli intabulace - ke vkladu nebo záznamu dochází na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu,
- d) zásada legality - všechny zápisy jsou platné, pokud jsou v souladu se zákonem,
- e) zásada publicity - katastrální úřad zaručuje volný přístup pro každého,
- f) zásada veřejné víry - důvěryhodnost, všechny zápisy jsou v souladu se skutečností,
- g) zásada oficiality - všechny změny jsou provedeny na základě úřední povinnosti.

## **2.5. Souvislost oceňování nemovitostí s veřejnou správou**

Oceňování nemovitostí úzce souvisí s veřejnou správou, a to z několika důvodů.

Hospodaření státu funguje prostřednictvím státního rozpočtu, pomocí kterého zajišťuje ekonomickou, sociální i politickou funkci státu. Hlavním příjmem státního rozpočtu tvoří mimo jiné také výběr daní. Jednou ze složek jsou daně placené z držby nemovitostí, z jejich prodeje, darování nebo dědictví.

---

<sup>8</sup> **Věcné břemeno:** Dle NOZ rozlišujeme věcná břemena na služebnost, což v praxi znamená, že je vlastník povinen něco trpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch jiného a reálná břemena, jenž se vyznačuje povinností něco dávat, konat. Pozemek je tímto břemenem zatížen a tato skutečnost je evidována v katastru nemovitostí. Nejčastěji se jedná o služebnost inženýrské sítě (vodovodní, kanalizační, energetické či jiné vedení), služebnost stezky, průhonu a cesty či spoluužívání nebo výměnku (Bradáč, 2016).

Sazba daně z nemovitých věcí je dána jak plochou pozemku nebo staveb a jednotek, tak místním koeficientem, který si obec určuje sama závaznou vyhláškou. Příjemcem výnosu daně z nemovitých věcí je obec, na jejímž území se obec nachází.

Sazba daně z nabytí nemovitosti při prodeji nemovitosti je v současné době 4 % a platí ji ten, který danou nemovitost kupuje.

Oceňování dále úzce souvisí s bytovou a hospodářskou politikou. Obce mohou vlastnit bytové či nebytové prostory<sup>9</sup>, které lze dále pronajímat či prodat. Výnosy z pronájmu nebo prodeje pak tvoří příjem obce.

Oceňování nemovitostí je zároveň důležitou součástí při řešení specifických případů, jako jsou např. konkurzy podniků, soudní řízení, exekuce apod.

---

<sup>9</sup> Nemovitou věcí jsou podle NOZ také jednotky – **nebytové prostory**: Pod tímto pojmem si můžeme představit např. provozní místnosti, ubytovny, ordinace apod. Provozními prostory označujeme pro tyto účely kanceláře, dílny, sklady, obchodní prostory, garáže aj. (Bradáč, 2016).

### **3. Ocenění vybrané nemovitosti**

Třetí kapitola je věnována praktické části. V této kapitole provedeme ocenění konkrétní nemovitosti. Pro účely této práce byl vybrán soubor nemovitých věcí skládající se z rodinného domu číslo popisné 421, stojící na parcele č. 504/10 a přilehlé zahrady s parcelním číslem 504/1 v obci Lhotka u Ostravy. Vše zapsáno na listu vlastnictví č. 147 a č. 775 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

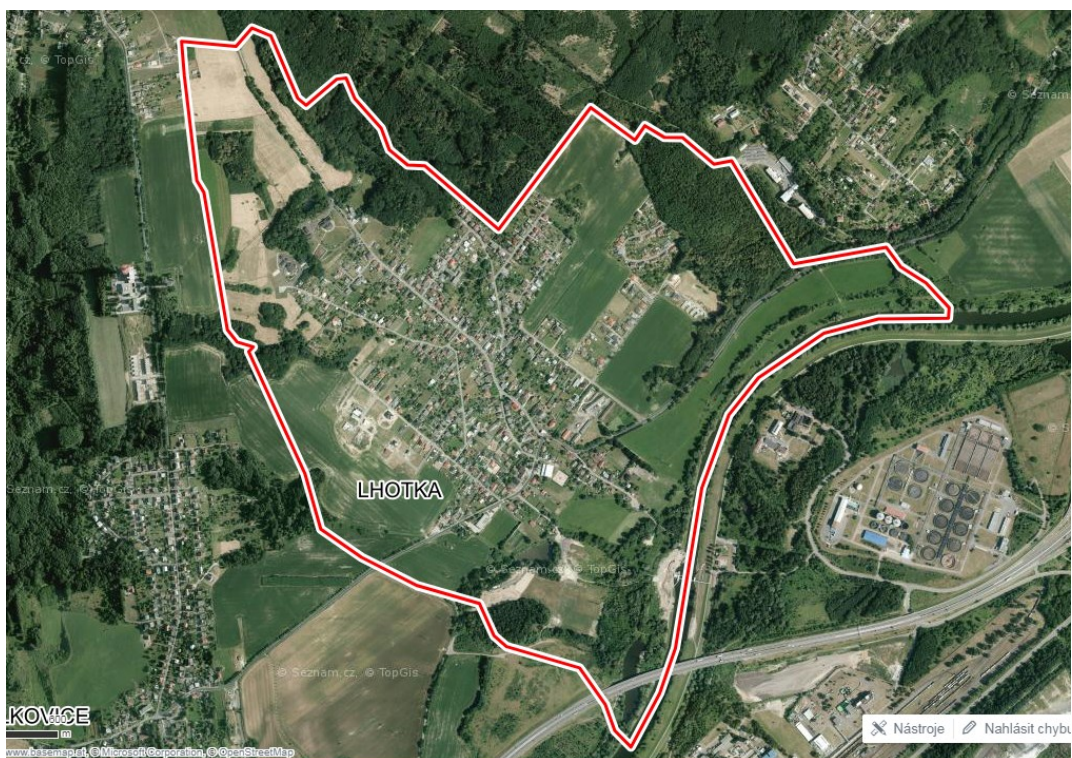
V následujícím odstavci si popíšeme obec, ve které se nemovitost nachází. Dále specifikujeme vlastnosti domu a následně provedeme ocenění na základě zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky administrativní metodou, poté stejnou nemovitost oceníme metodou tržní – porovnávacím a výnosovým způsobem. Ocenění bude provedeno ke dni 1. 2. 2019.

#### **3.1. Popis obce**

Statutární město Ostrava se řadí počtem obyvatel a svou rozlohou jako třetí největší město České republiky. Město Ostrava má necelých 300 000 obyvatel, rozlohu 214 km<sup>2</sup> a je děleno na 23 městských obvodů, mezi něž patří obvod Lhotka u Ostravy.

Obvod Lhotka u Ostravy leží od samotného centra města cca 8 km. Rozlohou něco málo přes dva kilometry čtvereční se řadí do menších obcí s počtem obyvatel 1357 (stav k 31. 12. 2017). V obci se nachází obecní úřad, mateřská škola, základní škola pro 1. stupeň, prodejna potravin Hruška, fotbalové hřiště, víceúčelová sportovní hala, hřiště s umělým povrchem a osvětlením, tenisové kurty a cvičné golfové hřiště. Za návštěvu stojí Penzion Lhotka s možností ubytování, restaurace nacházející se na golfovém hřišti a hostinec. Mezi zajímavosti patří Kaple sv. Urbana a každoroční pořádání lidové slavnosti nazvané „Honění krále“. Obec je spojena s okolními obcemi cyklostezkou, kterou se dostaneme jak do nedalekého města Hlučín, tak směrem do centra Ostravy. Obec je plynofikována, napojena na kanalizaci a vodovod. Dopravní obslužnost zajišťuje autobusová linka městské hromadné dopravy. Šest kilometrů od obce se lze napojit na dálnici D1 směr Polsko a opačným směrem na Brno, Praha. Pošta, základní škola pro vyšší stupeň, lékař, knihovna a hřbitov se nachází ve vedlejší obci Hošťálkovice.

Obr. 3.1 Katastrální mapa obce Lhotka u Ostravy



Zdroj: www.cuzk.cz, 2019

### 3.2. Popis nemovitosti

Rodinný dům číslo popisné 421, orientační 55 nacházející se v katastrálním území Lhotka u Ostravy [681458], stojí na parcele č. 504/10. Jako vlastník uvedeného pozemku je evidována Marcela Klimková, která je zároveň spoluvlastníkem 2/3 rodinného domu evidovaného na listu vlastnictví č. 775. Zbylá 1/3 rodinného domu je zapsána v katastru nemovitostí na spoluvlastníka Karolínu Salačovou. Pod stejným listem vlastnictví č. 147 je také evidována zahrada, číslo parcely 504/1, taktéž ve vlastnictví Marcely Klimkové. Objekt se nachází ve svažitém terénu, příjezd je řešen po obecní komunikaci. Dům je postaven na samotném konci obce, ve slepé ulici. Pozemek je oplocen.

Rodinný dům je přízemní, nepodsklepený s pultovou střechou o dispozici 4 + 1. Bytová jednotka disponuje kuchyní propojenou s jídelnou a obývací částí, dále se zde nachází tři pokoje, koupelna se sprchovým koutem a vířivou vanou a samostatné WC s bidetem. K příslušenství patří technická místnost, komora, chodba a zádveří.

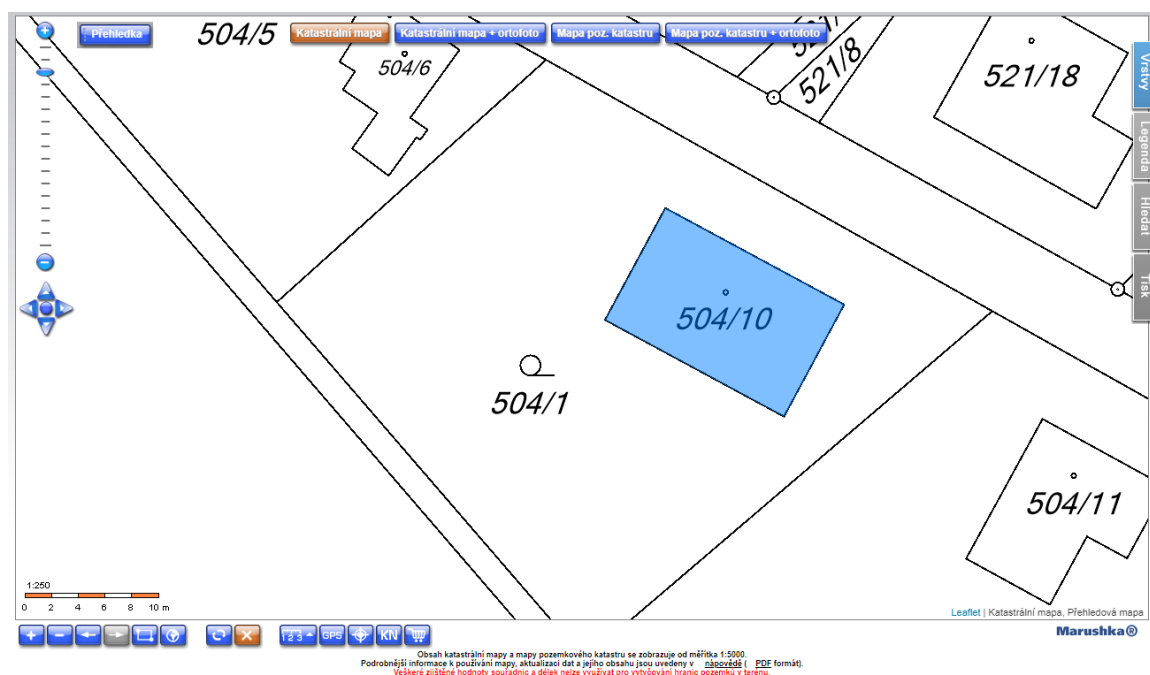
Základové pásy rodinného domu jsou provedeny z železového betonu o tloušťce 600 mm a výšce 400 mm. Obvodová i vnitřní nosná část zdiva je provedena z vápenopískových vysokopevnostních bloků KM Beta 8DF, příčky pak z vápenopískových bloků KM Beta 4 DF-L. Toto zdivo je součástí sendvičového systému KM Beta Sendwix M 2420, kde je venkovní strana fasády tvořena masivním izolantem EPS 70 F o celkové tloušťce 200 mm celoplošně lepeného k podkladu. Vnější strany jsou opatřeny fasádní omítkou. Vnitřní stěny jsou provedeny sádrovými omítkami. Nosná část střechy je tvořena dřevěnými příhradovými vazníky, střešní krytina zn. Ruukki, okna plastová tříkomorová. Komín pro odkouření krbu zn. Schiedel UNI o průměru kouřovodu 200 mm s větracím průduchem. Odkouření plynového turbokotle je řešeno odtahovým potrubím DN80 umístěným do větracího průduchu komína z technické místnosti. Příprava TUV je zajišťována nerezovým stacionárním zásobníkem nerez o objemu 120 l, který je umístěn pod kotlem. V místnostech je vytápění podlahové teplovodní s kombinovaným vytápěním otopnými hliníkovými tělesy a krbem umístěným v obývací místnosti. V místnostech s podlahovým vytápěním je položena dlažba, v ostatních místnostech pak plovoucí podlaha. Venkovní dveře jsou provedeny v plastu, vnitřní dveře dřevěné s vrchní fóliovou vrstvou. Keramické obklady se nacházejí v technické místnosti, koupelně a WC. Veškeré rozvody jsou v plastu, dům je připojen na přípojku studené vody, kanalizaci a plynovodní přípojku. Elektroinstalace 400/230 VAC. Součástí uzemnění jebleskosvod.

Kolem domu se nachází okrasná zahrada s rozlehlou skalkou, několika ovocnými a okrasnými stromy, dřevníkem a dřevěnou pergolou.

K parkování je určeno venkovní nezastřešené parkovací stání pro dvě auta.



Obr. 3.2 Katastrální mapa – detail rodinného domu



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), 2019

Obr. 3.3. Fotodokumentace oceňované nemovitosti



Zdroj: vlastní zpracování, 2019

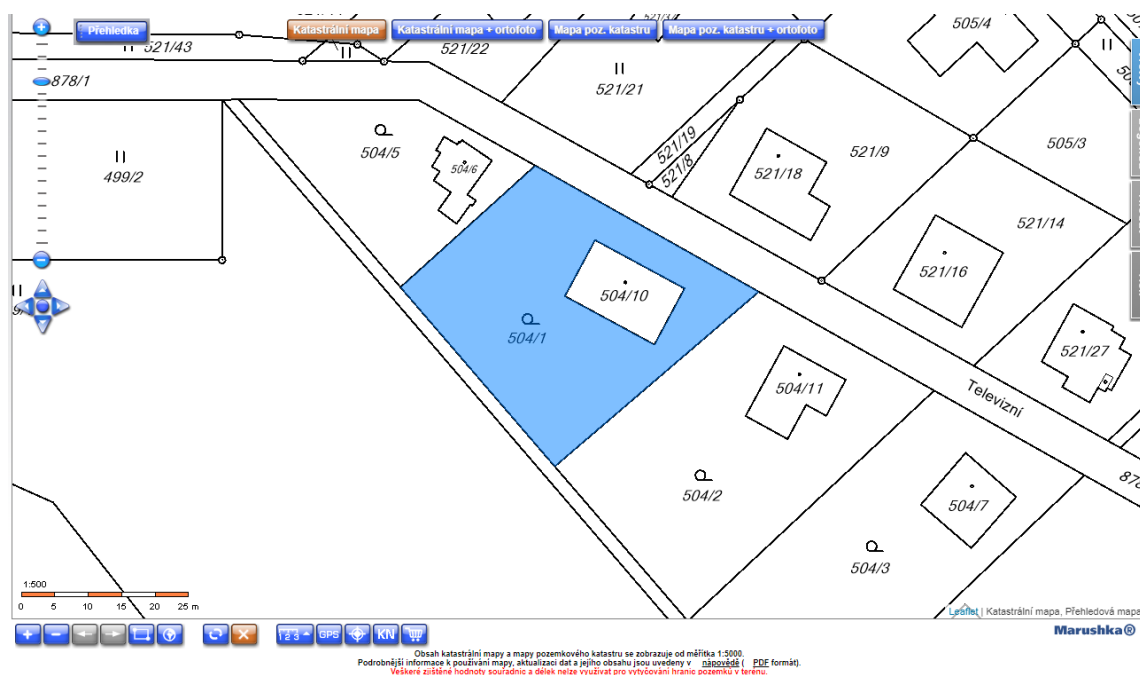


## Pozemek

Pozemek parcela č. 504/1 se nachází ve svažitém terénu, na listu vlastnictví evidován jako zahrada o velikosti 1054 m<sup>2</sup>. V územním plánu obce je tato parcela zařazena do kategorie „individuální rekreace – zahrady“.

Pozemek parcela č. 504/10 je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 145 m<sup>2</sup>.

Obr. 3.4 Katastrální mapa – detail pozemku



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), 2019

Podklady k ocenění nemovitosti:

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 28. 1. 2019
- snímek katastrální mapy 1:500
- výkresová dokumentace z roku 2013, včetně technické zprávy
- stavební povolení
- kolaudační rozhodnutí
- pojistné smlouvy
- místní šetření a měření provedeno dne 1. 2. 2019

### 3.3 Administrativní ocenění

V této podkapitole provedeme ocenění výše uvedené nemovitosti včetně příslušenství administrativním přístupem dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky.

#### 3.3.1. Rodinný dům

Zděný přízemní rodinný dům číslo popisné 421, orientační 55 nacházející se v katastrálním území Lhotka u Ostravy [681458], stojící na parcele č. 504/10, je přístupný po zpevněné komunikaci, jejichž vrchní část byla v loňském roce zcela zrenovována. Rodinný dům je volně stojící s užitnou plochu 118,5 m<sup>2</sup>. Objekt je udržován a ve výborném stavu. Rok kolaudace domu 2014.

Ocenění stavby provedeme porovnávacím způsobem dle § 34 - § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací. Vyhláška říká, že tuto metodu můžeme pro oceňování nemovitostí využít v případech, je-li obestavěný prostor do 1 100 m<sup>3</sup>, což v tomto případě splňujeme.

Velikost obestavěného prostoru oceňované nemovitosti ukazuje tabulka 3.1.

Tab. 3.1. Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu

Podlaží	Délka	Šířka	Výška	Obestavěný prostor v m <sup>3</sup>
1. NP	15,42	9,67	3,691	550,370
Zastřešení	15,42	9,67	0,929/2	69,262
<b>Celkový obestavěný prostor v m<sup>3</sup></b>				<b>619,632</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

**Obestavěný prostor činí 619,632 m<sup>3</sup>.**

Pro oceňování porovnávací metodou rodinného domu se dle vyhlášky využívá vzorec:

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_t \cdot I_p \quad (3.1.)$$

**CS<sub>p</sub>**            cena stavby určena porovnávacím způsobem

**OP**             obestavěný prostor

**ZCU**            základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup>

<b>I<sub>t</sub></b>	index trhu dle § 4 odstavce 1
<b>I<sub>p</sub></b>	index polohy dle § 4 odstavce 1

Indexy se zaokrouhlují na 3 desetinná místa.

Dalším krokem výpočtu je zjištění základní ceny upravené v Kč za m<sup>3</sup>, kterou vypočítáme pomocí vzorce:

$$ZCU = ZC \cdot I_v \quad (3.2.)$$

<b>ZCU</b>	základní cena upravená
<b>ZC</b>	základní cena
<b>I<sub>v</sub></b>	index konstrukce a vybavení

Základní cenu vyhledáme v příloze č. 24, tabulka č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru dle konkrétní obce. V obci Lhotka u Ostravy cena činí 2.117,- Kč za m<sup>3</sup>.

Index konstrukce a vybavení zohledňuje hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty dle tabulky č. 2 přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších novelizací.

Výpočet znázorňuje tabulka 3.2.

Tab. 3.2. Index konstrukce a vybavení rodinných domů

<b>V<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
1.	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	0
2.	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3.	Tloušťka obvodových stěn	45 cm	0
4.	Podlažnost	Hodnota 1	0
5.	Napojení na sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6.	Způsob vytápění stavby	V převažující části vytápění podlahové, teplo vzdušné vytápění	0,05
7.	Základní příslušenství v RD	Úplné - standardní provedení	0
8.	Ostatní vybavení v RD	Např. sauna, centrál. vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	0,02
9.	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	0
10.	Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m	0,06
11.	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12.	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0
13.	Stavebně-technický stav	Stavba ve výborném stavu	1,03 *

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

\* *Výpočet položky 13:* Hodnota kvalitativního pásma (1,05 Stavba ve výborném stavu) se násobí koeficientem  $s$ , který vypočteme pomocí vzorce:

$$s = 1 - 0,005 \cdot y \quad (3.3)$$

$y$  stáří stavby v letech

1 a 0,005 konstanty

Výpočet koeficientu  $s$ :

$$s = 1 - 0,005 \cdot 4 = 0,98$$

$$\text{Výpočet hodnoty Stavebně-technický stav} = 0,98 \cdot 1,05 = 1,03$$

Platí, že nejnižší hodnotou koeficientu je 0,6.

Následně můžeme spočítat Index konstrukce a vybavení, a to dle vzorce:

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} Vi) \cdot V_{13} \quad (3.4)$$

**Výpočet:**  $I_v = (1 + 0,22) \cdot 1,03 = 1,256$

**Index konstrukce a vybavení je 1,256.**

Z výsledků předešlých výpočtů nyní můžeme vypočítat základní cenu upravenou ZCU dle vzorce 3.2.

**Výpočet:**  $ZCU = 2117 \cdot 1,256 = 2658,95$

**Základní cena upravená je po zaokrouhlení 2.659,- Kč za m<sup>3</sup>.**

Dalším krokem je zjištění indexu trhu. Výpočet je obsahem tabulky č. 3.3. zohledňující znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty dle přílohy č. 3, tabulky č. 1 vyhlášky 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací.

Tab. 3.3. Index trhu

P <sub>i</sub>	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2.	Vlastnické znaky	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	0
5.	Ostatní neuvedené	Vlivy zvyšující cenu – třída energetické náročnosti budovy: B	0,15
6.	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
7. - 9.	Význam obce, poloha obce a občanská vybavenost	Stavba je součástí pozemku	1

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Index trhu vypočítáme pomocí vzorce:

$$I_t = P_6 \cdot P_{7-9} \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (3.5)$$

**Výpočet:**  $I_t = 1 \cdot 1 \cdot (1 + 0,16) = 1,16$

**Index trhu je 1,16.**

Jednotlivá kritéria indexu polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby residenční určující hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou obsažena v tabulce č. 3, přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších novelizací a je znázorněn v tabulce 3.4.

Tab. 3.4. Index polohy

P <sub>i</sub>	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1.	Druh a účel využití stavby	Bydlení v obci nad 2000 obyvatel	1
2.	Převažující zástavba v okolí pozemku	Rezidenční zástavba	0,04
3.	Poloha pozemku v obci	Okrajová část obce	-0,05
4.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6.	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7.	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,01
8.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9.	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0
10.	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	0
11.	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Index polohy vypočítáme pomocí vzorce:

$$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) \quad (3.6)$$

**Výpočet:**  $I_p = 1 \cdot (1 - 0,02) = 0,98$

**Index polohy je 0,98.**

Výsledná cena administrativního ocenění porovnávací metodou je znázorněna v následující tabulce 3.5.

Tab. 3.5. Ocenění rodinného domu

Základní cena (ZC za m <sup>3</sup> )	2.117,- Kč
Index konstrukce a vybavení I <sub>v</sub>	1,256
Základní cena upravená (ZCU za m <sup>3</sup> )	2.659,- Kč
Index trhu I <sub>t</sub>	1,16
Index polohy I <sub>p</sub>	0,98
Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	619,632
<b>Celková cena rodinného domu</b>	<b>1.872.993,- Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Celkovou cenu jsme získali vynásobením základní ceny upravené, indexu trhu, indexu polohy a obestavěného prostoru, jak je uvedeno ve vzorci č. 3.1.

**Výpočet:**  $CS_p = 619,632 \cdot 2659 \cdot 1,16 \cdot 0,98 = 1\,872\,993,37$

**Výsledná cena rodinného domu je po zaokrouhlení 1.872.993,- Kč.**

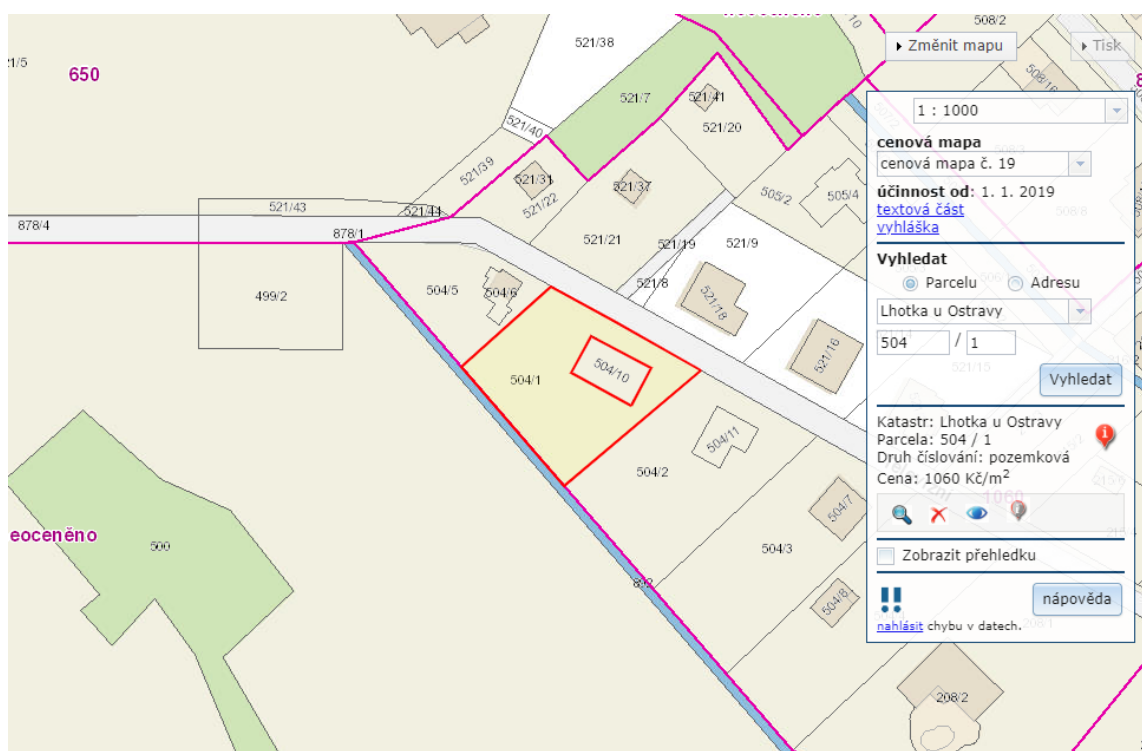
### 3.3.2. Zastavěná plocha a zahrada

Předmětný pozemek je oceněn v cenové mapě města Ostravy. Cena je stanovena ve výši 1.060,- Kč/m<sup>2</sup>. Konečnou cenu vypočítáme jako její součin s výměrou. S tímto výsledkem budeme pracovat v celkovém sumě oceňovaného souboru nemovitých věcí.

**Výpočet:**  $Cena\ pozemku = 1060 \cdot 1199 = 1\,270\,940$

**Celková cena pozemku odvozená dle údajů z cenové mapy činí 1.270.940,- Kč.**

Obr. 3.5. Cenová mapa stavebních pozemků



Zdroj: <https://mapy.ostrava.cz/>

Jelikož má tato práce sloužit také jako návod pro možné ocenění nemovitých věcí, provedeme simulaci výpočtu zároveň pro případ, že by cena pozemku nebyla v cenové mapě uvedena. Zastavěná plocha a zahrada kolem domu tvoří s rodinným domem funkční celek, proto pozemek oceníme podle § 3 - § 4 oceňovací vyhlášky. Konkrétně se jedná o pozemek parcela č. 504/1 evidován jako zahrada o velikosti 1054 m<sup>2</sup> a pozemek parcela č. 504/10 evidován jako zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 145 m<sup>2</sup>. Celkem tedy 1199 m<sup>2</sup>.

V tabulce č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky lze dohledat, že základní cena pozemku v lokalitě Ostrava 2, kde spadá obec Lhotka u Ostravy, činí 1 156,- Kč za m<sup>2</sup>.

**Základní cena stavebního pozemku je 1.156,- Kč za m<sup>2</sup>.**

Dalším výpočtem zjistíme index cenového porovnání ovlivňující cenu pozemku, a to dle vzorce:

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P \quad (3.7)$$



$I$	index cenového porovnání
$I_T$	index trhu
$I_o$	index omezujících vlivů
$I_P$	index polohy

Index trhu je určen v následující tabulce č. 3.6 dle tabulky č. 1, přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací.

Tab. 3.6 Index trhu

$P_i$	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2.	Vlastnické znaky	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	0
5.	Ostatní neuvedené	Vlivy zvyšující cenu – třída energetické náročnosti budovy: B	0,15
6.	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
7. - 9.	Význam obce, poloha obce a občanská vybavenost	Stavba je součástí pozemku	1

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Index trhu vypočítáme pomocí vzorce:

$$I_t = P_6 \cdot P_{7-9} \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (3.8)$$

**Výpočet:**  $I_t = 1 \cdot 1 \cdot (1 + 0,16) = 1,16$

**Index trhu je 1,16.**

Index omezujících vlivů je určen v následující tabulce č. 3.7 dle tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací.

Tab. 3.7 Index omezujících vlivů

<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
1.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	0
2.	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	-0,01
3.	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	0
4.	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0
5.	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	0
6.	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Index omezujících vlivů vypočítáme pomocí vzorce:

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (3.9)$$

**Výpočet:**  $I_o = 1 - 0,01 = 0,99$

**Index omezujících vlivů je 0,99.**

Index polohy určuje tabulka č. 3, přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších novelizací a je znázorněn v tabulce 3.8.

Tab. 3.8 Index polohy

P <sub>i</sub>	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1.	Druh a účel využití stavby	Bydlení v obci nad 2000 obyvatel	1
2.	Převažující zástavba v okolí pozemku	Rezidenční zástavba	0,04
3.	Poloha pozemku v obci	Okrajová část obce	-0,05
4.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6.	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7.	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,01
8.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9.	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0
10.	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	0
11.	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Index polohy vypočítáme pomocí vzorce:

$$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^{n+1} P_i) \quad (3.10)$$

**Výpočet:**  $I_p = 1 \cdot (1 - 0,02) = 0,98$

**Index polohy je 0,98.**

Nyní máme všechny potřebné dílčí výpočty k zjištění indexu cenového porovnání ovlivňující cenu pozemku dle vzorce 3.8.

**Výpočet:**  $I = 1,16 \cdot 0,99 \cdot 0,98 = 1,125$

**Index cenového porovnání je 1,125.**

Vynásobením základní ceny a indexu cenového porovnání získáme základní cenu upravenou ZCU:

$$ZCU = ZC \cdot I \quad (3.11)$$

**Výpočet:**  $ZCU = 1156 \cdot 1,125 = 1\,300,50$

**Základní cena upravená je po zaokrouhlení 1.301,- Kč.**

Posledním krokem je výpočet konečné hodnoty oceňované nemovitosti. Konečnou hodnotu neboli administrativní cenu pozemku vypočítáme dle vzorce:

$$AC = ZCU \cdot \text{výměra} \quad (3.12)$$

**Výpočet:**  $AC = 1301 \cdot 1199 = 1\,559\,899$

Přehled všech výpočtů a konečná administrativní cena pozemku je znázorněna v tabulce 3.9.

Tab. 3.9 Administrativní cena pozemku

Základní cena (ZC)	1.156,- Kč
Index trhu ( $I_T$ )	1,16
Index omezujících vlivů ( $I_O$ )	0,99
Index polohy ( $I_P$ )	0,98
Index cenového porovnání	1,125
Základní cena upravená	1.301,- Kč
Výměra	1.199 m <sup>2</sup>
Administrativní cena pozemku celkem	<b>1.559.899,- Kč</b>

Vlastní zpracování, 2019

**Administrativní cena pozemku dle vyhlášky § 3-4 je 1.559.899,- Kč.**

### 3.3.3. Ovocné a okrasné dřeviny

Na pozemku parcela č. 421/1 jsou vysázeny ovocné a okrasné dřeviny, jejichž stáří je odhadnuto a ocenění provedeno dle § 46 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací. Přehled a počet dřevin včetně jejich ocenění je uveden v tabulce 3.10.

Tab. 3.10 Ocenění ovocné a okrasné výsadby

Druh	Věk	Množství	Cena/ks	Cena celkem
Jabloň	40	2	771,- Kč	1.542,- Kč
Ořešák vlašský	15	1	2.473,- Kč	2.473,- Kč
Švestka	5	1	763,- Kč	763,- Kč
Broskvoň	5	1	1.217,- Kč	1.217,- Kč
Broskvoň	10	1	1.418,- Kč	1.418,- Kč
Višeň	5	1	821,- Kč	821,- Kč
Hrušeň	40	1	70,- Kč	70,- Kč
Třešeň	5	1	1.201,- Kč	1.201,- Kč
Meruňka	5	1	1.003,- Kč	1.003,- Kč
Rybíz černý	8	2	115,- Kč	230,- Kč
Rybíz červený	8	5	160,- Kč	800,- Kč
Maliník	8	10	36,- Kč	360,- Kč
Angrešt	5	2	113,- Kč	226,- Kč
Jehličnaté stromy	10	8	3.010,- Kč	24.080,- Kč
<b>Cena ovocné a okrasné výsadby celkem v Kč</b>				<b>36.204,- Kč</b>

Vlastní zpracování, 2019

**Cena ovocné a okrasné výsadby činí celkem 36.204,- Kč.**

### 3.3.4. Věcné břemeno

Na parcele č. 504/1 je zřízeno věcné břemeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 6. 10. 2015 mezi vlastníkem pozemku a společností RWE GasNet, s.r.o. (nyní GasNet, s.r.o.) spočívající v právu zřídit a provozovat na služebném pozemku plynárenské zařízení a právu vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení v rozsahu 1 m na obě strany od půdorysu plynárenského zařízení.

Ocenění věcného břemene provedeme dle § 16b, odstavce 5 Zákona č. 151/1997 Sb., a to z toho důvodu, že nelze určit jeho cenu, částkou 10.000,- Kč.

**Věcné břemeno je oceněno částkou 10.000,- Kč.**

### 3.3.5. Celková administrativní cena

Konečná zjištěná administrativní cena funkčního celku skládající se z rodinného domu a přilehlé zahrady je součtem samostatně oceněných jednotlivých částí celku.

Výpočet je znázorněn v tabulce 3.11

Tab. 3.11 Celková administrativní cena

Popis části celku	Cena jednotlivých částí celku
Rodinný dům	1.872.993,- Kč
Pozemek	1.270.940,- Kč
Ovocná a okrasná výsadba	36.204,- Kč
Věčné břemeno	-10.000,- Kč
<b>Celková administrativní cena</b>	<b>3.170.137,- Kč</b>

Vlastní zpracování, 2019

## 3.4. Tržní ocenění

V této kapitole provedeme tržní ocenění vybrané nemovitosti dvěma způsoby, nejprve porovnávací metodou a následně výnosovou metodou.

### 3.4.1. Porovnávací metoda

Cena zjištěná porovnávací metodou je založena na porovnání ceny a vlastností předmětu se stejným nebo obdobným předmětem. Je potřeba zdůraznit, že porovnáváme s nemovitostmi, jenž jsou si podobné nejen svými vlastnostmi, ale zároveň se nachází ve stejných nebo alespoň podobných lokalitách. Jako podklad použijeme momentální nabídku na trhu s nemovitostmi.

Pro naše účely jsme vytvořili databázi šesti rodinných domů, které splňují požadavky potřebné k objektivnímu ocenění. Provedeme výpočet metodou přímého porovnání, pomocí koeficientů a na základě jejich multiplikačního efektu. Zvolili jsme nemovitosti z okresu Ostrava, ale zároveň z okresu Opava, a to z toho důvodu, že okolní obce již spadají pod okres Opava. Nedaleko se nachází město Hlučín a okolní zástavby jsou si velice podobné a řadí se mezi lukrativní lokality, stejně vyhledávané jako je obec Lhotka u Ostravy. Přehled těchto nemovitostí je uveden v tabulce 3.12.

Tab. 3.12 Přehled srovnávaných nemovitostí

<p><b>Nemovitost č. 1</b></p> <p>Novostavba rodinného domu v obci Štěpánkovice, okres Opava o dispozici 4+1, užitná plocha 96 m<sup>2</sup>, pozemek 650 m<sup>2</sup>. Cihlový přízemní dům, venkovní kryté parkovací stání, energetická třída B.</p> <p><b>Cena: 4 099 000,- Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitost č. 2</b></p> <p>Novostavba rodinného domu v obci Markvartovice, okres Opava o dispozici 4+kk, užitná plocha 121 m<sup>2</sup>, pozemek 1 000 m<sup>2</sup>. Cihlový přízemní dům, energetická třída C.</p> <p><b>Cena: 4 125 000,- Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitost č. 3</b></p> <p>Novostavba rodinného domu v obci Hošťálkovice, okres Ostrava o dispozici 4+kk, užitná plocha 106 m<sup>2</sup>, pozemek 264 m<sup>2</sup>. Cihlový patrový dům, venkovní kryté parkovací stání, energetická třída B.</p> <p><b>Cena: 3 631 200,- Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitost č. 4</b></p> <p>Novostavba rodinného domu v obci Vratimov, okres Ostrava o dispozici 4+kk, užitná plocha 112 m<sup>2</sup>, pozemek 882 m<sup>2</sup>. Cihlový přízemní dům, energetická třída B.</p> <p><b>Cena: 4 430 000,- Kč</b></p>	
<p><b>Nemovitost č. 5</b></p> <p>Novostavba rodinného domu v obci Vratimov, okres Ostrava o dispozici 4+kk, užitná plocha 118 m<sup>2</sup>, pozemek 1 036 m<sup>2</sup>. Cihlový přízemní dům, energetická třída B.</p> <p><b>Cena: 4 700 000,- Kč</b></p>	

**Nemovitost č. 6**

Novostavba rodinného domu v obci Ludgeřovice, okres Opava o dispozici 4+1, užitná plocha 83 m<sup>2</sup>, pozemek 472 m<sup>2</sup>. Cihlový přízemní dům, energetická třída B.

**Cena: 3 090 00,- Kč**



Zdroj: inzerce na internetovém serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Na základě shromážděných dat, potřebných k ocenění porovnávací metodou, vyhodnotíme získané informace a provedeme výpočet, a to pomocí koeficientů odlišností, které vyjadřují rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi srovnávanými.

Výpočet je znázorněn v následující tabulce č. 3.14., kdy cenu po korekci získáme vynásobením ceny nabídkové a korekcí hodnotou 0,85. Korekcí zohledníme rozdíl mezi nabídkovou a konečnou prodejní cenou nemovitosti, jelikož nabídkové ceny jsou vždy v inzerci nadhodnoceny.

Index odlišnosti  $I$  získáme vynásobením jednotlivých koeficientů dle vzorce:

$$I = K_U \cdot K_V \cdot K_P \cdot K_E \cdot K_{PA} \quad (3.13)$$

Korekce	konstanta 0,85
$K_U$	koeficient umístění stavby
$K_V$	koeficient velikosti
$K_P$	koeficient pozemku
$K_E$	koeficient energetické náročnosti
$K_{PA}$	koeficient parkování
$I$	index odlišnosti

Následně vypočítáme cenu upravenou, a to jako podíl ceny po korekci a indexem odlišnosti  $I$ .



Tab. 3.13 Výpočet pomocí koeficientů odlišností

Nemo- vitost č.	Cena nabídková v Kč	Korekce	Cena po korekci v Kč	K <sub>U</sub>	K <sub>V</sub>	K <sub>P</sub>	K <sub>E</sub>	K <sub>PA</sub>	I	Cena upravená v Kč
1.	4 099 000	0,85	3 484 150	0,9	0,9	0,95	1,0	1,03	0,793	4 395 932
2.	4 125 000	0,85	3 506 250	0,9	1,05	0,95	0,9	1,0	0,808	4 339 553
3.	3 631 200	0,85	3 086 520	1,0	0,95	0,9	1,0	1,03	0,881	3 504 820
4.	4 430 000	0,85	3 765 500	0,9	1,00	0,95	1,0	1,0	0,855	4 404 094
5.	4 700 000	0,85	3 995 000	0,9	1,00	1,0	1,0	1,0	0,855	4 672 515
6.	3 090 000	0,85	2 626 500	0,9	0,85	0,9	1,0	1,0	0,689	3 814 815
<b>Průměrná cena oceňovaného souboru neboli cena zjištěná</b>										<b>4.188.621,- Kč</b>
<b>Maximální hodnota oceňovaného souboru</b>										<b>3.504.820,- Kč</b>
<b>Minimální hodnota oceňovaného souboru</b>										<b>4.672.515,- Kč</b>

Vlastní zpracování, 2019

Zjištěná průměrná cena oceňovaného souboru je vypočtena jako průměr cen indexovaných všech srovnávaných nemovitostí z databáze.

#### **Hodnoty K<sub>U</sub> - Koeficienty umístění stavby byly stanoveny následovně:**

Tab. 3.14 Koeficient umístění stavby

Centrum	1,1
Okrajová část obce, žádaná lokalita	1,0
Okrajová část obce	0,9
Úpadková oblast	0,5

Vlastní zpracování, 2019

#### **Hodnoty K<sub>V</sub> – Koeficienty velikosti (užitné plochy) byly stanoveny následovně:**

Tab. 3.15 Hodnoty K<sub>V</sub>

<b>výměra v m<sup>2</sup></b>	<b>Koeficient</b>
81 - 90	0,85
91 - 100	0,90
101 - 110	0,95
111 - 120	1,00
121 - 130	1,05

Vlastní zpracování, 2019

**Hodnoty  $K_P$  – Koeficienty pozemku (jeho velikosti) byly stanoveny následovně:**

Tab. 3.16 Koeficient pozemku

výměra v m <sup>2</sup>	koeficient
do 500	0,9
501 - 1000	0,95
1001 - 1500	1

Vlastní zpracování, 2019

**Hodnoty  $K_E$  – Koeficienty energetické náročnosti byly stanoveny následovně:**

Tab. 3.17 Koeficient energetické náročnosti

Energetická třída A	1,1
Energetická třída B	1,0
Energetická třída C	0,9

Vlastní zpracování, 2019

**Hodnoty  $K_{PA}$  – Koeficienty garáž, parkování byly stanoveny následovně:**

Tab. 3.18 Koeficient garáž, parkování

Kryté parkovací místo venkovní	1,03
Nekryté parkovací místo venkovní	1,0

Vlastní zpracování, 2019

Cena zjištěná metodou přímého porovnání je 4.188.621,- Kč. Po zohlednění hodnoty věcného břemene ve výši 10.000,- Kč je **tržní hodnota určená porovnávací metodou 4.178.621,- Kč.**

### 3.4.2. Výnosová metoda

Tržní cena oceňované nemovitosti bude v této podkapitole odhadnuta pomocí metody výnosové, která udává, že nemovitosti přinášejí určitý trvalý výnos. Konkrétně použijeme metodu věčné renty. Výnosová hodnota je součtem předpokládaných diskontovaných čistých výnosů z pronájmu dané nemovitosti.

Z veřejných zdrojů jsme pro naše účely vybrali čtyři nemovitosti s obdobnými vlastnostmi a lokalitě blízké oceňované nemovitosti. Z těchto byla vytvořena databáze uvedená v tabulce č. 3.19

Tab. 3.19 Přehled srovnávaných nemovitostí

<p><b>Nemovitost č. 1</b></p> <p>Rodinný dům ve Slezské Ostravě o dispozici 4+kk, užitná plocha 130 m<sup>2</sup>, pozemek 500 m<sup>2</sup>. Garážové stání, venkovní stání. Cihlový, patrový dům, částečně vybavený, energetická třída G.</p> <p><b>Cena: 19 500,- Kč/měsíc</b></p>	
<p><b>Nemovitost č. 2</b></p> <p>Rodinný dům v Hlučíně, okres Opava o dispozici 4+kk, užitná plocha 170 m<sup>2</sup>, pozemek 270 m<sup>2</sup>. Včetně garáže a venkovního parkovacího stání. Cihlový, patrový dům, vybavený, energetická třída G.</p> <p><b>Cena: 19 000,- Kč/měsíc</b></p>	
<p><b>Nemovitost č. 3</b></p> <p>Rodinný dům v Ostravě – Svinov o dispozici 4+1, užitná plocha 104 m<sup>2</sup>, pozemek 170 m<sup>2</sup>. Cihlový patrový dům, garáž, částečně vybavený, energetická třída G.</p> <p><b>Cena: 35 000,- Kč/měsíc</b></p>	
<p><b>Nemovitost č. 4</b></p> <p>Rodinný dům v Ostravě – Bartovicích o dispozici 4+kk, užitná plocha 132 m<sup>2</sup>, pozemek 132 m<sup>2</sup>. Cihlový přízemní dům, dvojgaráž, bez vybavení, energetická třída – neuvedeno.</p> <p><b>Cena: 20 000,- Kč/měsíc</b></p>	

Zdroj: inzerce na internetovém serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Z výše uvedené databáze jsme provedli výpočet ceny nájmu domu za m<sup>2</sup>, a to korekcí konstantou 0,85, jak bylo popsáno v předešlé metodě a následně koeficientem lokality, který jsme použili z předešlého výpočtu tabulky č. 3.15. Výsledná cena za 1 m<sup>2</sup> je průměrem cen nájemného srovnávaných domů.

Výpočet nalezneme v tabulce č. 3.20.

Tab. 3.20 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup>

Nemo- vitost č.	Výše nájemného v Kč	Korekce	Cena po korekci v Kč	Koeficient lokality	Upravená cena v Kč	Užitná plocha	Cena nájemného Kč/m <sup>2</sup>
1.	19 500	0,85	16 575	1,0	16 575	130	128
2.	19 000	0,85	16 150	1,0	16 150	170	95
3.	35 000	0,85	29 750	0,9	33 056	104	318
4.	20 000	0,85	17 000	0,9	18 889	132	143
<b>Cena nájemného za 1 m<sup>2</sup></b>							<b>171,- Kč</b>
<b>Výměra domu</b>							<b>118,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Výše ročního výnosu</b>							<b>243.162,- Kč</b>

Vlastní zpracování, 2019

Z tabulky vyplývá, že průměrná cena nájemného za 1 m<sup>2</sup> je 171,- Kč. Při výměře domu 118,5 m<sup>2</sup> vychází výše ročního výnosu za 12 měsíců - **243.162,- Kč**.

V následující tabulce č. 3.21 si stanovíme čistý roční výnos z vybrané nemovitosti, který zohledňuje nutně vynaložené náklady na provoz a údržbu domu.

Tab. 3.21 Výpočet čistého ročního výnosu

Celkový roční výnos	<b>243.162,- Kč</b>
Pojistné	3.132,- Kč
Oprava a údržba	20.000,- Kč
Daň z nemovitosti	1.086,- Kč
Celkové roční náklady	<b>24.218,- Kč</b>
<b>Čistý roční výnos</b>	<b>218.944,- Kč</b>

Vlastní zpracování, 2019

Pro výpočet správné výše výnosové metody potřebujeme znát míru kapitalizace, která představuje cenu za zapůjčení kapitálu. Vyjádřena je v procentech a závisí na míře rizika dané investice. Čím vyšší je výnos, tím vyšší je také jeho riziko ztráty vynaložených financí. Mezi mírou rizika a mírou výnosu proto existuje přímý vztah.

Míra kapitalizace je stanovena v tomto případě ve výši 5 % ve smyslu přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací.

Konečnou hodnotu nemovitosti zjistíme podle vzorce:

$$VH = \frac{\check{V}}{R} \quad (3.14)$$

VH            výnosová hodnota

ČV            čistý výnos (zisk)

R            míra kapitalizace

**Výpočet:**  $VH = \frac{218944}{5} \cdot 100 = 4\,378\,880$

Tržní hodnota dané nemovitosti zjištěná výnosovou metodou je stanovena ve výši 4.378.880,- Kč, přičemž je zapotřebí zohlednit věcné břemeno ve výši 10.000,- Kč.

Po odečtení získáme čistou **výnosovou hodnotu ve výši 4.368.880,- Kč.**

## **4. Vyhodnocení a interpretace výsledků**

Následující část této bakalářské práce je věnována vyhodnocení a interpretaci výsledků jednotlivých metod ocenění, které jsme aplikovali v předchozí kapitole. Srovnáme si jednotlivé výsledné hodnoty a následně doporučíme metodu oceňování, která je nejvhodnější z hlediska způsobu výpočtu platby daně z nabytí nemovitých věcí. Popíšeme si faktory, které mohou cenu nemovitosti ovlivnit a přiblížíme si práva a povinnosti poplatníka daně z nabytí nemovitosti.

### **4.1. Vyhodnocení administrativního ocenění**

Jak již bylo řečeno, administrativní oceňování vychází z cenového předpisu, dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je přesně definován postup a přístup oceňování, dle kterého je osoba provádějící ocenění povinna se řídit. Cílem tohoto ocenění je, aby cena zjištěná, získaná touto metodou, byla spravedlivá.

Administrativní oceňování spočívá v tom, že si oceníme všechny dílčí části souboru zvlášť a jejich součtem získáme celkovou hodnotu neboli cenu zjištěnou. V našem případě se jednalo o ocenění rodinného domu, zastavěné plochy a zahrady, ocenění ovocných a okrasných dřevin a věcného břemene. Cena nemovitosti je dle tohoto typu ocenění ovlivňována především stavebně-technickými parametry domu, jeho umístěním, ale také nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi.

Ocenění rodinného domu jsme provedli porovnávacím způsobem dle § 34 - § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Abychom mohli vypočítat cenu stavby určenou porovnávacím způsobem, potřebovali jsme nejdříve zjistit hodnotu obestavěného prostoru a dále index trhu, index polohy a index konstrukce a vybavení. Dalším potřebným údajem pro výpočet bylo vyhledání základní ceny. Tu jsme dohledali v příloze č. 24, tabulce 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. dle obce, ve které se nemovitost nachází. Cena za m<sup>3</sup> v obci Lhotka u Ostravy obestavěného prostoru činí 2.117,- Kč. Obestavěný prostor jsme vypočítali 619,632 m<sup>3</sup>, čímž jsme si zároveň potvrdili, že můžeme použít porovnávací metodu dle § 34 - § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací, jelikož vypočtená hodnota nepřesahuje 1100 m<sup>3</sup>. Jednotlivé indexy ovlivňující cenu nemovitosti byly zjištěny dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky.

Dalším krokem byl výpočet ceny upravené, kterou jsme získali vynásobením základní ceny a indexu konstrukce a vybavení. Poté jsme mohli přikročit k výpočtu celkové ceny. Tu jsme získali vynásobením upravené základní ceny, indexu trhu, indexu polohy a hodnot obestavěného prostoru. Konečná cena rodinného domu byla stanovena ve výši **1.872.993,- Kč**.

Součástí funkčního celku je zastavěná plocha a zahrada o celkové rozloze 1199 m<sup>2</sup>. Uvedený pozemek je oceněn v cenové mapě, proto byl výpočet proveden dle § 2 Vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Dle údajů z cenové mapy jsme vypočítali výslednou cenu jako součin ceny za m<sup>2</sup> stavebního pozemku, který je dán ve výši 1.060,- Kč a jeho výměry. Pozemek byl oceněn na **1.270.940,- Kč**.

Zároveň jsme stejný pozemek ocenili dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů dle § 4. Pro výpočet hodnoty bylo zapotřebí vyhledat základní cenu pozemku v Kč za m<sup>2</sup>, a to dle obce, ve které se pozemek nachází. Konkrétní hodnotu jsme našli v tabulce č. 1, přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky. V našem případě cena za m<sup>2</sup> činí 1.156,- Kč. Pro zohlednění indexu omezujících vlivů, indexu polohy a indexu trhu jsme vypočítali index cenového porovnání, který byl získán jejich vynásobením. Jednotlivé indexy a jejich hodnoty jsme čerpali z přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vynásobením indexu cenového porovnání a základní ceny jsme získali základní cenu upravenou, kterou jsme následně vynásobili výměrou a tím jsme stanovili konečnou hodnotu pozemku. Takto vypočtená administrativní cena pozemku v případě, že by nebyl předmětný pozemek oceněn v cenové mapě města Ostravy, by byla určena ve výši **1.559.899,- Kč**.

Ocenění ovocných a okrasných dřevin bylo provedeno zjednodušeným způsobem dle § 46 vyhlášky 441/2013 Sb. Stáří stromů bylo odhadnuto a konečná hodnota výsadby byla určena na **36.204,- Kč**.

Na souboru nemovitých věcí vázne věcné břemeno, jehož ocenění bylo stanoveno dle § 16b, odstavce 5 Zákona č. 151/1997 Sb. na **10.000,- Kč**.

Součtem jednotlivých částí funkčního celku jsme dospěli ke konečné zjištěné ceně oceněné **administrativní metodou ve výši 3.170.137,- Kč**.

## 4.2. Vyhodnocení tržního ocenění

Stejný soubor nemovitých věcí jsme v další kapitole č. 3.4. ocenili tržním přístupem, a to dvěma metodami – porovnávací a výnosovou. Jelikož je toto vyhodnocení zaměřeno především na aktuální trh s nemovitostmi, je tržní neboli obvyklá cena zpravidla vyšší, než ocenění metodou administrativní.

Trh s nemovitostmi, kde se setkává nabídka s poptávkou, ovlivňuje mnoho faktorů. Mezi nejdůležitější ukazatele zvyšující cenu nemovitosti patří lokalita, kde se daná nemovitost nachází. Významnou roli hraje také první dojem kupujícího. Pokud se kupujícímu nemovitost líbí na první pohled, je větší předpoklad její koupě. Dalším ne méně důležitým předpokladem je její technický stav. Zásadní vliv má skutečnost, zda je nemovitost připojena k inženýrským sítím, zda má příjezdovou komunikaci a možnost parkování. Pro určitou skupinu lidí je nezbytná také blízkost infrastruktury (škola, školka, obchod apod.) a dopravní napojení např. na dálnici. Pokud je nemovitost prodávána prostřednictvím realitní kanceláře, podstatnou roli hraje také prezentace její nabídky a přístup ze strany realitního makléře. Neméně nezbytnou informací pro kupujícího je také druh vlastnictví nemovitosti, jelikož je vysoká pravděpodobnost, že si kupující pořizuje nemovitost na úvěr či hypotéku. Samozřejmě nesmíme opomenout fakt, že získat hypotéku či úvěr, vyžaduje splnění určitých podmínek a může nastat situace, že zájemce o nemovitost na úvěr či hypotéku nedosáhne.

### 4.2.1. Tržní ocenění porovnávací metodou

Abychom mohli provést ocenění porovnávací metodou, bylo nejdříve zapotřebí získat databázi podobných nemovitostí, které jsou momentálně na prodej. Pro tyto účely jsme vytvořili seznam šesti nabízených rodinných domů nacházejících se v blízkém okolí oceňované nemovitosti s podobnými vlastnostmi. To znamená, že jsme do seznamu zařazovali zejména novostavby o dispozici domu 4+1 nebo 4+kk. Jednotlivé ceny nabízených nemovitostí jsme nejdříve upravili koeficientem 0,85. Tímto jsme zohlednili skutečnost, že nabídková cena není zpravidla cenou prodejní. Pro zjištění indexu odlišnosti jsme si zvolili koeficient umístění stavby, koeficient velikosti (užitné plochy), koeficient pozemku, koeficient energetické náročnosti a koeficient parkování. Index odlišnosti jsme zjistili vynásobením jednotlivých koeficientů. Cenu zjištěnou jsme následně vypočítali podílem ceny po korekci



a indexem odlišnosti. Zjištěná průměrná cena je vypočtena jako průměr cen všech indexovaných srovnávaných nemovitostí, jejichž hodnota činí 4.188.621,- Kč. Po zohlednění zatížení věcným břemenem jsme výslednou **cenu zjištěnou tržním oceněním metodou porovnávací vyčíslili na 4.178.621,- Kč.**

#### **4.2.2. Tržní ocenění výnosovou metodou**

Další použitou metodou byla metoda výnosová spočívající v předpokládaném výnosu z pronájmu dané nemovitosti. To znamená, že pomocí výpočtu jsme zjistili, za jakou cenu bychom mohli danou nemovitost pronajmout a tímto jsme odvodili tržní cenu nemovitosti. Pro provedení výpočtu touto metodou jsme potřebovali mít k dispozici taktéž databázi podobných nabídek domů k pronájmu. Pro tyto účely jsme vytvořili databázi čtyř nemovitostí nacházejících se v okolí námi oceňované nemovitosti s podobnými specifiky. Stejně jako v předchozí metodě jsme zohlednili cenu pronájmu o koeficient 0,85. Dále jsme cenu po korekci vynásobili koeficientem lokality a vydělili celkovou užitnou plochou. Výsledkem byla průměrná cena nájemného za m<sup>2</sup>, což v našem případě činí 171,- Kč. Výši ročního výnosu jsme získali součinem průměrné ceny, výměrou domu a počtem měsíců za rok. Roční výnos tedy činí 243.162,- Kč. Na provoz domu je nutné vynaložit určité náklady, které bylo nezbytné odečíst z celkového výnosu. Jedná se o pojištění domu, opravy a údržbu, daň z nemovitosti, celkem tedy 24.218,- Kč za rok. Po odečtení těchto nákladů jsme získali čistý roční výnos ve výši 218.944,- Kč. Jak již bylo zmíněno, výnosová metoda spočívá v předpokladu, že nám nemovitost může přinášet určitý výnos z pronájmu, proto bylo potřeba spočítat, jaký výnos by nám daná suma vynesla, kdybychom peníze neuložili do hodnoty nemovitosti, ale např. do bankovní instituce. Tuto hodnotu nazýváme mírou kapitalizace a pro naše účely byla stanovena dle přílohy č. 22 Vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů na 5 %. Konečnou výnosovou hodnotu jsme zjistili podílem čistého výnosu a mírou kapitalizace. Po zohlednění hodnoty věcného břemene jsme výslednou cenu zjištěnou **výnosovou hodnotou stanovili ve výši 4.368.880,- Kč.**

### 4.3. Srovnání konečných cen použitých metod

Cílem této kapitoly je porovnat jednotlivé výsledné hodnoty ocenění, které jsme získali použitím tří popsaných metod:

- a) administrativním přístupem pomocí metody přímého porovnání
- b) tržním přístupem pomocí metody porovnávací
- c) tržním přístupem pomocí metody výnosové

Výsledné ceny jsou uvedeny v následující tabulce č. 4.1.

Tab. 4.1. Srovnání výsledných cen použitých metod

<b>Metoda ocenění nemovitosti</b>	<b>Výsledná cena</b>
Administrativní ocenění (cena zjištěná)	3.170.137,- Kč
Tržní ocenění – metoda porovnávací	4.178.621,- Kč
Tržní ocenění – metoda výnosová	4.368.880,- Kč
Průměrné tržní ocenění (cena obvyklá)	4.273.751,- Kč
Průměrné ocenění všech použitých metod	3.905.879,- Kč

Vlastní zpracování, 2019

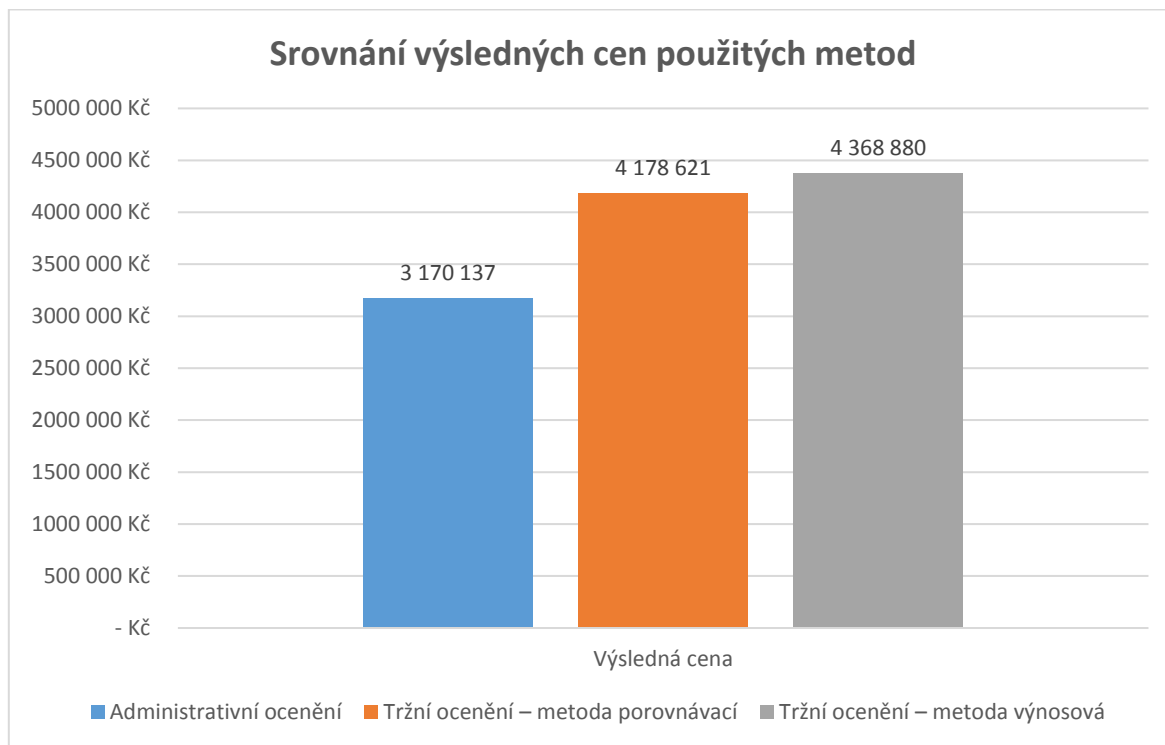
Z tabulky č. 4.1. vyplývá, že nejnižší z výsledných hodnot je suma ocenění administrativním přístupem. Důvodem je, jak již bylo popsáno v předešlých kapitolách, že se jedná o metodu, která nereaguje pružně na vývoj cen a nezohledňuje aktuální nabídku a poptávku na trhu s nemovitostmi. Dle sledovaných dat a analýzy, kterou provádí Slavata (2019) vzrostly ceny nemovitostí za poslední rok o více než 10 %. Údaje jsou čerpány ze serveru <https://www.trzniceny.cz/index.html>

Dále ve svých pracích Slavata (2018) zkoumá dostupnost bydlení v České republice s ohledem na další faktory ovlivňující ceny, včetně bydlení nájemního. Dle jeho závěrů je dostupnost velmi nízká a ceny nemovitostí nadhodnoceny.

Naopak nejvyšší výsledná hodnota funkčního celku byla dosažena u tržního ocenění výnosovou metodou, která reálněji odráží situaci na trhu. Jedná se o značný rozdíl ve výši 1.198.743,- Kč. Důvodem může být dle názoru autora nedostatečná nabídka nemovitostí k pronájmu a tím vysoká cena za pronájem domu. Průměrná hodnota odvozená ze všech tří metod byla vypočtena ve výši 3.905.879,- Kč.

Pro přehlednost a porovnání jsou výsledky znázorněny v grafu č. 4.1.

Graf 4.1. Srovnání výsledných cen použitých metod



Vlastní zpracování, 2019

#### 4.4. Daň z nabytí nemovitých věcí

Problematika výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí je řešena v Zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění zákona č. 254/2016 Sb. V tomto opatření je stanoveno, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, změna je platná od listopadu roku 2016. Do této doby platilo, že poplatníkem daně byl převodce vlastnického práva k nemovité věci. Dle § 10 tohoto zákonného opatření je základem daně z nabytí nemovitých věcí nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Uznatelným výdajem rozumíme odměnu či náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem, a to znalci za vypracování znaleckého posudku určujícího zjištěnou cenu, je-li posudek vyžadován jako příloha daňového přiznání. Nabývací hodnotou může být cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota, cena zjištěná nebo cena zvláštní (Marková, 2019).

Rozlišení a popis jednotlivých cen, jak je definuje Marková (2019):

- a) sjednaná cena označována jako úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci,
- b) srovnávací daňová hodnota určená částkou odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Sám poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije hodnotu směrnou či cenu zjištěnou. Směrná hodnota je odvozena z cen nemovitých věcí v místě, kde se daná nemovitost nachází, a to ve srovnatelném časovém období a s ohledem na druh, polohu, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry posuzované nemovité věci,
- c) cena zjištěná neboli cena administrativní vypočtena dle zákona upravujícího oceňování majetku, jak již bylo popsáno,
- d) zvláštní cena dosažená vydražením nebo předražek při výkonu rozhodnutí dle občanského soudního řádu, při exekuci dle exekučního řádu nebo při prodeji ve veřejné dražbě dle zákona upravujícího veřejné dražby.

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí v současné době 4 % a je stanovena jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně. Výnos daně z nabytí nemovitých věcí tvoří příjem státního rozpočtu.

Dle § 7 Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí však existují také výjimky osvobozující poplatníka daně od placení daně z nabytí nemovitých věcí. Jedná se o případy, kdy je nemovitá věc osvobozena od daně z nabytí za podmínky, že jde o první úplatné nabytí vlastnického práva k:

- a) *pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu*
- b) *dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu*
- c) *dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavení úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek nebo na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnující nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem (Marková, 2019, s. 110).*

Podmínkou pro osvobození od placení daně z nabytí je, aby k němu došlo v době 5 let ode dne dokončení nebo počátku užívání nemovité věci, a to ode dne, který nastane dříve. To znamená, že pokud by námi oceňovaná nemovitost dokončená v roce 2014, byla prodána do 5. prosince letošního roku, bylo by možné využít možnosti osvobození od placení daně z nabytí dle § 7 Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.

Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je podáváno poplatníkem místně příslušnému správci daně, v jehož obvodu územní působnosti se daná nemovitost nachází, a to nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad. Jako přílohu daňového přiznání je povinen poplatník doložit písemnost, na jejímž základě bylo vlastnické právo zapsáno, včetně vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí. Další přílohou daňového přiznání, jak uvádí Marková (2019), je znalecký posudek o ceně zjištěné, je-li nabývací hodnotou:

- a) cena zjištěná,
- b) cena sjednaná, je-li porovnávána pro účely určení nabývací hodnoty se srovnávací daňovou hodnotou, pro jejíž určení se cena zjištěná použila,
- c) srovnávací daňová hodnota, pro jejíž určení se cena zjištěná použila.

Požaduje-li poplatník uplatnění uznatelného výdaje, je povinen jako přílohu daňového přiznání doložit také doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci za vypracování znaleckého posudku určujícího zjištěnou cenu.

Přílohy k daňovému přiznání stačí doložit v prosté kopii v listinné nebo elektronické podobě (Marková, 2019).

V daňovém přiznání je poplatník povinen sám vyčíslit zálohu a uvést údaje nutné k určení směrné hodnoty jako jsou údaje týkající se velikosti, druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně-technických parametrů nemovité věci. Záloha na daň činí 4 % sjednané ceny, zaokrouhlené na celé koruny nahoru a je splatná v poslední den lhůty stanovené pro podání daňového přiznání. Konečnou výši daně určuje správce daně. Je-li záloha vyměřená správcem daně vyšší, než uhrazená záloha, poplatník je povinen rozdíl uhradit do 30 dnů od doručení platebního výměru (Marková, 2019).

Pro účely porovnání jsme provedli zároveň ocenění předmětné nemovitosti tzv. směrnou hodnotou. Výpočet byl proveden pomocí formulářů na webových stránkách finanční správy:

<http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/dum/> a tvoří přílohu č. 2 této bakalářské práce.

Po vyplnění povinných údajů byla odvozena směrná hodnota ve výši **3.965.973,20 Kč**.

Tento výpočet je orientační. Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů a vyměří její konečnou výši (Marková, 2019).

Výpočet a porovnání výsledků jednotlivých možností je popsán v tabulce 4.2.

Tab. 4.2. Výpočet daně z nabytí nemovité věci

Metoda použitá pro ocenění nemovitosti	Základ daně	Daňově uznatelný náklad	Základ daně po odečtení nákladů	Daňová hodnota srovnávací	Daň z nabytí nemovitých věcí
<b>Administrativní metoda – cena zjištěná</b>	3.170.137,- Kč	5.000,- Kč	3.165.137,- Kč	3.165.137,- Kč	<b>126.605,- Kč</b>
<b>Tržní metoda – cena obvyklá</b>	4.273.751,- Kč	-	4.273.751,- Kč	4.273.751,- Kč	<b>170.950,- Kč</b>
<b>Směrná hodnota</b>	3.965.973,- Kč	-	3.965.973,- Kč	2.974.480,- Kč	<b>118.979,- Kč</b>

Vlastní zpracování, 2019

Z výše uvedené tabulky č. 4.2. vyplývá, že nejnižší vypočítaná daň byla zjištěna u směrné hodnoty. Výše daně určená tímto způsobem a zaplacená kupujícím by činila 118.979,- Kč, **po zaokrouhlení 119.000,- Kč**.

Naopak nejvyšší hodnota daně byla vypočtena z ceny obvyklé stanovené tržní metodou, kde finální výše daně činí 170.950,- Kč. Rozdíl mezi takto vypočtenými daněmi je velmi značný, a to ve výši 44.345,- Kč. Rozhodnutím poplatníka a zároveň doporučením autora, kterou metodu zvolit, je vzhledem k její výši, ocenění provedené určením směrné hodnoty pomocí aplikace finančního úřadu.

Konečná suma k platbě daně z nabytí by byla vyčíslena finančním úřadem, a to dle doložených dokladů. V případě, že by byla prodejní cena domu vyšší než směrná hodnota, finální výše daně bude určena dle ceny sjednané v kupní smlouvě. To znamená, že finanční úřad daň vyměří vždy z vyšší částky.

## 5. Závěr

Bakalářská práce byla vypracována na téma Srovnání ocenění nemovitosti vybranými metodami. **Cílem** práce byla aplikace tří různých metod ocenění souboru nemovitých věcí, jejich zhodnocení a výběr nejvhodnějšího způsobu ocenění pro platbu daně z nabytí nemovité věci.

V teoretické části této práce jsme se seznámili se základními pojmy používanými při oceňování nemovitých věcí a podrobně jsme si popsali základní metody oceňování používané v České republice. Dále jsme si vysvětlili rozdíl mezi odhadcem a znalcem, osobami zabývajícími se touto činností a popsali jsme si funkce katastrálního úřadu. Zároveň jsme osvětlili spojitost oceňování nemovitých věcí s veřejnou správou.

Další část práce byla zaměřena na praktickou ukázkou ocenění konkrétního souboru nemovitých věcí. Pro účely našich výpočtů jsme vybrali nemovitost nacházející se v městském obvodu Lhotka u Ostravy. Jednalo se o rodinný dům s číslem popisným 421, o velikosti 4 + 1, včetně přilehlého pozemku. Nejdříve jsme si pro účely ocenění popsali obec, ve které se daná nemovitost nachází a konkretizovali vlastnosti domu a zahrady. Jako první způsob, kterým byl proveden výpočet, bylo ocenění administrativní metodou dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky. Ocenění spočívalo ve výpočtu dílčích částí souboru nemovitých věcí, to znamená ocenění rodinného domu, zastavěné plochy a zahrady, ovocných a okrasných dřevin a zatížení věcným břemenem. Sečtením konečných hodnot a zohledněním věcného břemene jsme dospěli ke konečné ceně zjištěné administrativní metodou ve výši **3.170.137,- Kč**.

Jako další použitý způsob výpočtu následoval výpočet tržním způsobem. Ocenění jsme provedli porovnávací a výnosovou metodou. Pro účely výpočtu jsme vytvořili databázi nemovitostí nabízených aktuálně na trhu s nemovitostmi k prodeji a pronájmu. Výsledkem výpočtu jsme získali hodnotu zjištěnou tržním oceněním metodou porovnávací ve výši **4.178.621,- Kč** a následně metodou výnosovou ve výši **4.368.880,- Kč**.

V kapitole č. 4 jsme se zaměřili na vyhodnocení a interpretaci výsledků ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. Popsali jsme zde postup, kterým jsme dospěli k jednotlivým výsledkům a následně je porovnali. Z jednotlivých hodnot byl zřejmý



značný rozdíl v konečných hodnotách. Pokusili jsme se analyzovat důvody těchto rozdílů a zároveň jsme dospěli k závěru a potvrzení **hypotézy** této práce, že „*administrativní cena bude nižší než cena tržní*“.

Dalším dílčím úkolem bylo doporučit, která z metod je nejvhodnější pro placení daně z nabytí. Nejdříve jsme si shrnuli informace týkající se placení daně z nabytí a následně provedli výpočet její konkrétní výše z jednotlivých výsledků ocenění. Základ daně jsme zjistili:

- a) z ceny zjištěné administrativní metodou
- b) z ceny obvyklé stanovené tržní metodou
- c) ze směrné hodnoty

Nejvhodnějším způsobem pro výpočet platby daně ze strany poplatníka je v tomto případě směrná hodnota. Výše daně byla stanovena po zaokrouhlení ve výši **119.000,- Kč**. Autor doporučuje využití tohoto způsobu ocenění pro výpočet daně z nabytí při převodu předmětné oceňované nemovité věci.

Pro vypracování bakalářské práce byla využita odborná literatura, právní normy upravující problematiku oceňování nemovitých věcí a internetové zdroje.

## Seznam použité literatury

### Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání*, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [2] ORT, Petr, *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy I. vydání*, Praha: Leges, 2013. Praktik. 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9
- [3] SHAPIRO, Eric F., David MACKMIN a Gary SAMS. *Modern methods of valuation*. 11th ed. London: Routledge, 2013. 516 s. ISBN 978-0-415-53801-5
- [4] SLAVATA, D., KAŠÍK, J.: *Analysis of Housing Affordability in Selected European Countries. In Proceedings of the 16th International Conference Economic Policy in the European Union Countries*. Karviná: Silesian University, 2018, p. 150 – 159, ISBN 978-80-7510-289-8

### Legislativa

- [5] BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2010: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
- [6] *Daň z nabytí nemovitých věcí; Daň z nemovitých věcí; Daň silniční: zákony 2014*. Ostrava: Sagit, 2013. 48 s. ISBN 978-80-7488-017-9
- [7] DÖRFL, Luboš. *Zákon o znalcích a tlumočnících: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2009. 191 s. ISBN 978-80-7400-148-2
- [8] *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík*. Ostrava: Sagit, 2012. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8
- [9] *Oceňování: nová vyhláška o oceňování majetku 2014*. Ostrava: Sagit, 2014. 240 s. ISBN 978-80-7488-030-8

[10] prof. JUDr. Hana Marková, CSc. *Daňové zákony 2019, úplná znění platná k 1.1.2019*. Praha, GRADA Publishing, a.s., Praha, 2019. 288 s. ISBN 978-80-271-2274-5

### **Elektronické zdroje**

[11] ČÚZK, Nahlížení do katastru nemovitostí [online], [cit. 1.2.2019]

Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>

[12] David Slavata, *Oceňování majetku A, Ostrava 2004, 132 s.*, [online], [cit. 20.2.2019],

dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/studium.html>

[13] Mapový portál, Statutární město Ostrava [online], [cit. 1.3.2019]

dostupné z: <https://mapy.ostrava.cz/>

[14] SREALITY.CZ [online], [cit. 19.1.2019], dostupné z:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/stepankovice-cast-obce-stepankovice-/1752125788#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/stepankovice-cast-obce-stepankovice-/1752125788#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostava-cast-obce-hostalkovice-ulice-aleje/2211053916#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/vratimov-cast-obce-horni-datyne-ulice-vaclavovicka/451518044#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/vratimov-cast-obce-horni-datyne-ulice-vaclavovicka/21081692#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ludgerovice--/2638847580#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/ostava-slezska-ostava-ulice-bukovanskeho/2093792860#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/hlucin-cast-obce-hlucin-ulice-okruzni/3511791196#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/ostava-cast-obce-svinov-ulice-letni/268259676#img=0&fullscreen=false>

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/ostava-radvanice-a-bartovice-/3707477596#img=0&fullscreen=false>

[15] Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), [online], [cit. 29.1.2019],  
dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

[16] Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), [online], [cit. 19.1.2019],  
dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

[17] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, [online], [cit. 19.1.2019],  
dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

[18] Zákon č. 455/1991 Sb. Zákon o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), [online], [cit. 19.1.2019],  
dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-455/zneni-20181201>

[19] Zákon č. 526/1990 Sb. Zákon o cenách [online], [cit. 11. 3. 2019], dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>

## Seznam zkratek

CA, CB, CX	cena nemovitosti A, B, X
CS <sub>P</sub>	cena stavby určena porovnávacím způsobem
ČRV	čistý roční výnos v Kč/rok
ČT	čistý peněžní tok
ČV	čistý výnos (zisk)
EPS	expandovaný polystyren
I	index odlišnosti
I <sub>o</sub>	index omezujících vlivů
I <sub>P</sub>	index polohy dle § 4 odstavce 1
I <sub>t</sub>	index trhu dle § 4 odstavce 1
I <sub>v</sub>	index konstrukce a vybavení
K <sub>d</sub>	koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceňována
K <sub>E</sub>	koeficient energetické náročnosti
K <sub>m</sub>	koeficient místa stavby
K <sub>P</sub>	koeficient pozemku
K <sub>PA</sub>	koeficient parkování
K <sub>pod</sub>	koeficient výšky podlaží
K <sub>U</sub>	koeficient umístění stavby
K <sub>v</sub>	koeficient velikosti
K <sub>z</sub>	koeficient zastavěné plochy stavby
n	počet let
NOZ	Nový občanský zákoník
OP	obestavěný prostor stavby
OP <sub>ss</sub>	obestavěný prostor spodní stavby
OP <sub>vs</sub>	obestavěný prostor vrchní stavby

OBza	obestavěný prostor zastřešení
p.a.	„per anual“ - ročně
PC	prodejní cena
PSA <sub>i</sub> , PSB <sub>i</sub> , PSX <sub>i</sub>	srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, X
R	míra kapitalizace v % p.a.
RC	reprodukční cena
SUM	suma, součet hodnot
THU	technicko-hospodářský ukazatel
TUV	teplá užitková voda
UZ	úplné znění
VEH	věcná hodnota stavby
VH	výnosová hodnota
V <sub>1</sub> , V <sub>2</sub> , V <sub>Z</sub>	je váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí
y	stáří stavby v letech
ZC	základní tabulková cena
ZCU	základní upravená cena
ZOKN	Zákon o katastru nemovitostí

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 29. 4. 2019

*Klimková Marcela*

Marcela Klimková

## **Seznam příloh**

**Příloha č. 1** Výpisy z katastru nemovitostí

**Příloha č. 2** Příloha č. 2c – k přiznání k daní z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty u rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 12:35:02  
 vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
 Katastrální území: 681458 Lhotka u Ostravy List vlastnictví: 147  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Klimková Marcela, Televizní 421/55, Lhotka, 72528 Ostrava	765327/5443	

<b>B Nemovitosti</b>					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
504/1	1054	zahrada		zemědělský půdní fond	
504/10	145	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Lhotka, č.p. 421, rod.dům, LV 775					

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení  
 plynárenského zařízení s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s jeho zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 925-566/2015  
 Oprávnění pro  
 GasNet, s.r.o., Klášská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567  
 Povinnost k  
 Parcela: 504/1  
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 9900076831 2/VB ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2015. Zápis proveden dne 30.10.2015.  
 Pořadí k 07.10.2015 16:10 V-19117/2015-807

o Zástavní právo smluvní  
 k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím:  
 z překlenovacího úvěru ve výši 1 615 000,-Kč  
 z úvěru ze stavebního spoření ve výši 1 615 000,-Kč  
 a dalších dluhů podle čl. 2.1 Zástavní smlouvy vzniklých do 31.12.2050 až do celkové výše 3 230 000,-Kč  
 Oprávnění pro  
 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609  
 Povinnost k  
 Parcela: 504/1, Parcela: 504/10  
 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení 51-1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava  
 Pořadí k 29.06.2018 11:50 V-10768/2018-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
 strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 12:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
 Katastrální území: 681458 Lhotka u Ostravy List vlastnictví: 147  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
 zástavním právem ve výhodnějším pořadí je zástavní právo V-2453/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-  
 1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni  
 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava  
 V-10768/2018-807

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
 zástavního práva zapsaného pod V-2453/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-  
 1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni  
 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava  
 V-10768/2018-807

### o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská  
 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Parcela: 504/1, Parcela: 504/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-  
 1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018.  
 Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-10768/2018-807

Pořadí k 29.06.2018 11:50

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2013.

V-3696/2013-807

Pro: Klimková Marcela, Televizní 421/55, Lhotka, 72528 Ostrava

RČ/IČO: 765327/5443

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
504/1	61410	1054

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 12:35:02

Obec: 554821 Ostrava

List vlastnictví: 147

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.01.2019 12:47:14

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 3

á pošta



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 12:35:02

získáno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 681458 Lhotka u Ostravy

List vlastnictví: 775

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Klímková Marcela, Televizní 421/55, Lhotka, 72528 Ostrava	765327/5443	2/3
Salačová Karolína, Televizní 421/55, Lhotka, 72528 Ostrava	025529/5942	1/3

## B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Lhotka, č.p. 421

rod.dům

504/10, LV 147

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím:

z překlenovacího úvěru ve výši 1 615 000,-Kč

z úvěru ze stavebního spoření ve výši 1 615 000,-Kč

a dalších dluhů podle čl. 2.1 Zástavní smlouvy vzniklých do 31.12.2050 až do celkové výše 3 230 000,-Kč

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská

1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Stavba: Lhotka, č.p. 421

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-10768/2018-807

Pořadí k 29.06.2018 11:50

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

zástavním právem ve výhodnějším pořadí je zástavní právo V-2453/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-10768/2018-807

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

zástavního práva zapsaného pod V-2453/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-10768/2018-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 12:35:02

získáno elektronickým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat. území: 681458 Lhotka u Ostravy

List vlastnictví: 775

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Klímková Marcela, Televizní 421/55, Lhotka, 72528 Ostrava	765327/5443	2/3
Salačová Karolina, Televizní 421/55, Lhotka, 72528 Ostrava	025529/5942	1/3

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
----------------------	----------------	------------	----------------

Lhotka, č.p. 421	rod.dům	504/10, LV 147	
------------------	---------	----------------	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím:

z překlenovacího úvěru ve výši 1 615 000,-Kč

z úvěru ze stavebního spoření ve výši 1 615 000,-Kč

a dalších dluhů podle čl. 2.1 Zástavní smlouvy vzniklých do 31.12.2050 až do celkové výše 3 230 000,-Kč

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, IČO: 60197609

Povinnost k

Stavba: Lhotka, č.p. 421

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-10768/2018-807

Pořadí k 29.06.2018 11:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

zástavním právem ve výhodnějším pořadí je zástavní právo V-2453/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-10768/2018-807

Související zápisy

Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého zástavního práva zapsaného pod V-2453/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 51-1051951599/8060/1.N ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-10768/2018-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

## Směrná hodnota (2018)

Právní účinky vkladu do 30. 6. 2018 (včetně):	ANO
Stavba je součástí pozemku:	NE
Pozemek je nabýván se stavbou:	ANO
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou:	1199

### Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (příloha č. 2C)

Základní údaje

Obec:	Ostrava (okres Ostrava-město)
Katastrální území:	Lhotka u Ostravy
Číslo popisné / číslo evidenční:	421/55
Stavba na pozemku p. č.:	504/10
Nabývaný podíl:	1/1

Orientační směrná hodnota - stavba: 1 973 417,80 Kč

DSHS		pp		zp		UZC		ZC		I		s	
1 863 770,60		109 647,30		145,00		12 853,59		8 177,00		1,604		0,980	
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12		
1,00	1,10	1,00	1,00	1,05	0,95	1,05	1,02	1,04	1,05	1,25	1,00		
Výpočet									Vzorec				
pp = 1 890,47 x 0,4 x 145 = 109 647,30									pp = JSHP x 0,4 x zpi				
s = 1 - 0,005 x 4 = 0,980									s = 1 - 0,005 x y				
I = 1,00 x 1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 0,95 x 1,05 x 1,02 x 1,04 x 1,05 x 1,25 x 1,00 = 1,604									I = V1 x V2 x V3 x ... x V11 x V12				
UZC = 8 177,00 x 1,604 x 0,980 = 12 853,59									UZC = ZC x I x s				
DSHS = 145,00 x 12 853,59 = 1 863 770,60									DSHS = zp x UZC				
SHS = 1 863 770,60 + 109 647,30 = 1 973 417,80									SHS = DSHS + pp				
SHS po přepočtu podílem = 1 973 417,80 x 1/1 = 1 973 417,80									SHS x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m<sup>2</sup>ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m<sup>2</sup>

pp: polohová přírůstek v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m<sup>2</sup>

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu číslí nejmenší 0,6

y: stáří stavby v letech

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 6 k této vyhlášce

### Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec:	Ostrava (okres Ostrava-město)
-------	-------------------------------



Katastrální území: Lhotka u Ostravy  
 Parcelní číslo: 504/1  
 Výměra pozemku v m<sup>2</sup> celkem: 1054  
 Nabývaný podíl: 1/1

**Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: 1 992 555,40 Kč**

Typ	urbanizovaný									
DSHP	R	ZC		ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6
1 992 555,40	0,967	1 880,00								
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
1 890,47	1 954,98	1,03	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,01	1,00	1,00
<b>Výpočet</b>					<b>Vzorec</b>					
$R = (200 + 0,8 \times 1199) / 1199 = 0,967$					$R = (200 + 0,8 \times \text{Suma(vp)}) / \text{Suma(vp)}$					
$ZC = 1880 = 1 880,00$					$ZC - \text{vyjmenovaná s oblastí}$					
$UZC = 1 880,00 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 = 1 954,98$					$UZC = ZC \times P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6 \times P7 \times P8 \times P9$					
$JSHP = 0,967 \times 1 954,98 = 1 890,47$					$JSHP = R \times UZC$					
$DSHP = 1 054,00 \times 1 890,47 = 1 992 555,40$					$DSHP = p \times JSHP$					
$DSHP \text{ po přepočtu podílem} = 1 992 555,40 \times 1/1 = 1 992 555,40$					$DSHP \times \text{podíl}$					

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m<sup>2</sup>

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m<sup>2</sup> uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m<sup>2</sup>

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m<sup>2</sup>

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m<sup>2</sup> vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu tříd a zaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m<sup>2</sup>

p: výměra pozemku v m<sup>2</sup>

**Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 3 965 973,20 Kč**

**Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci**

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.